



דוח תקופתי לשנת 2022

ALMOGIM

שם החברה: אלמוגים החזקות בע"מ

מס' תאגיד: 513988824

דואר אלקטרוני: info@almogim.co.il

כתובת: הפטיש 2 טירת כרמל, ישראל

מיקוד: 3912001

מס' טלפון: 04-8577080

מס' פקס: 04-8577081

תאריך המאזן: 31 בדצמבר 2022

מועד פרסום הדוח: 19 במרץ 2023



דוח תקופתי לשנת 2022

513988824	מס' תאגיד:	אלמוגים החזקות בע"מ	שם החברה:
info@almogim.co.il	דואר אלקטרוני:	הפטיש 2 טירת הכרמל, ישראל	כתובת:
04-8577080	מס' טלפון:	3912001	מיקוד:
31 בדצמבר 2022	תאריך המאזן:	04-8577081	מס' פקס:
16 במרץ 2023	מועד אישור הדו"ח:		

תוכן עניינים

חלק

- א. תיאור עסקי התאגיד
- ב. דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
- ג. דוחות כספיים מאוחדים
- מידע כספי נפרד של החברה
- ד. פרטים נוספים על התאגיד
- ה. דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים – חלק א'

עמוד

א-4	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	1
א-5	חלוקת דיבידנדים	2
א-6	מידע כספי לגבי תחום הפעילות של החברה – כללי	3
א-8	סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	4
א-13	תחום בניה יזמית	5
א-60	תחום מתחמי מגורים לצעירים	6
א-72	פעילות נדל"ן להשקעה	7
א-73	פעילות הקבוצה מחוץ לישראל	8
א-75	נושאים המשותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה	9

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

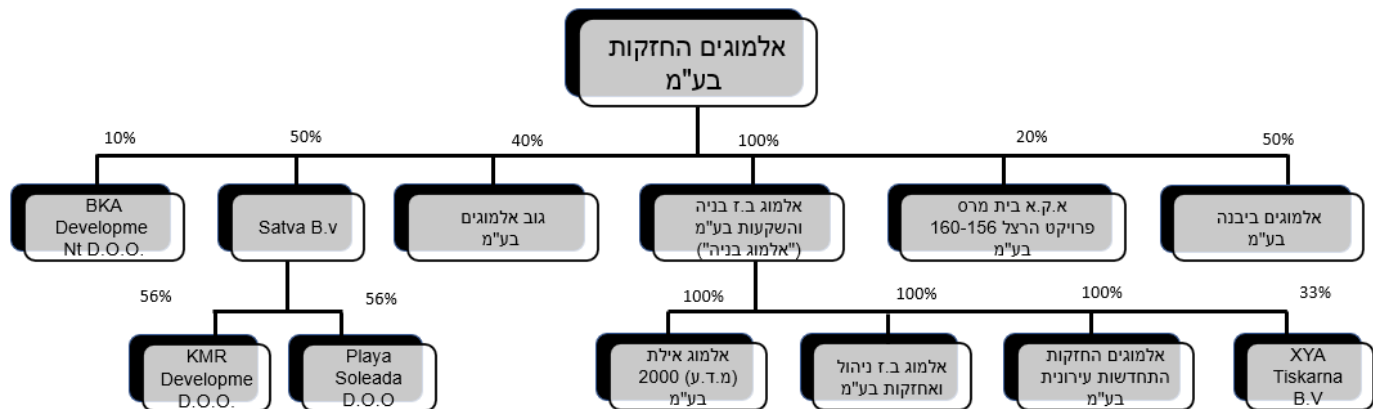
1.1 כללי

- 1.1.1 אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "**החברה**") התאגדה כחברה פרטית ביום 11.6.2007, על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"). החברה, חברות הבת וחברות קשורות של החברה יכוננו לעיל ולהלן יחדיו "**הקבוצה**".
- 1.1.2 בחודש ספטמבר 2010 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב לציבור בהתאם לתשקיף הנפקה לציבור מיום 26.8.2010 (אשר תוקן ביום 5.9.2010) והפכה לחברת אגרות חוב, כמשמעותה בחוק החברות, שאגרות חוב שלה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") וכן לתאגיד מדווח, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**").
- 1.1.3 בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה לראשונה מניות לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 9.2.2020 (מכוח תשקיף מדף של החברה) והפכה לחברה ציבורית, כמשמעותה בחוק החברות, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה.
- 1.1.4 מאז הקמתה ועד למועד דוח זה, יזמה הקבוצה ובנתה מאות אלפי מ"ר ברחבי הארץ הכוללים נכסים מניבים ומעל 6,300 יחידות דיור.
- 1.1.5 למועד פרסום דוח זה וכפי שיפורט להלן, החברה עוסקת בהקמה וייזום של מיזמי נדל"ן למגורים ולהשקעה.

1.2 פירוט תמציתי בדבר תחומי הפעילות של הקבוצה

- הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות עיקריים המהווים מגזרי פעילות בדוחות הכספיים, לצד שני תחומים אחרים שאינם עולים לכדי מגזרי פעילות בדוחות הכספיים:
- 1.2.1 ייזום, פיתוח, הקמה, שיווק ומכירה של פרויקטים של נדל"ן למגורים בישראל, לרבות במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "**תחום בניה יזמית**"). לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום בניה יזמית, ראו סעיף 6 להלן.
- 1.2.2 ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים באילת (להלן: "**תחום מתחמי מגורים לצעירים**"). במסגרת תחום זה, כלולים מתחמי מגורים לצעירים (B-Young). החברה עוסקת בייזום, הקמה, מכירה, השכרה, ניהול, תפעול ומכירת שירותים נלווים (תחזוקה, דמי ניהול, מכירת חשמל וכו') למתחמים אלו. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום מתחמי מגורים לצעירים, ראו סעיף 7 להלן.
- 1.2.3 בנוסף לחברה פעילות ייזום, הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה למגורים, למשרדים, לשירותים ולמסחר באזור חיפה ונשר (להלן: "**נדל"ן להשקעה**"), שאינה עולה לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים. לפרטים אודות פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן להשקעה בחיפה, ראו סעיף 8 להלן.
- 1.2.4 כמו כן, לחברה פעילות השקעה בנדל"ן וקרקעות מחוץ לישראל, שאינה עולה לכדי מגזר פעילות בדוחות הכספיים, באמצעות החזקה בעקיפין בחברות כלולות הרשומות בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לפי השווי המאזני, ובאמצעות השקעה בחברה זרה העוסקת בפיתוח פרויקט בחו"ל. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 להלן וביאורים ב' ו-10' לדוחותיה הכספיים של החברה.

1.3 תרשים מבנה ההחזקות העיקריות¹ של הקבוצה –



2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

ביום 10.2.2020, הקצתה החברה 9,333,400 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת, וזאת במסגרת הצעה לציבור ורישום מניות החברה למסחר בבורסה. בתמורה למניות המוקצות כאמור, שולמה לחברה תמורה (ברוטו) בסך של 37,333,600 ש"ח. התמורה האמורה משקפת מחיר למניה של 4 ש"ח. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 10.2.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-012349 ו-2020-01-012460, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1 לפרטים בדבר חלוקות דיבידנד שבוצעו בשנתיים האחרונות - ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים.

3.2 למגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנד שנקבעו בשטרי הנאמנות לאגרות החוב מהסדרות השונות שהנפיקה החברה - ראו סעיף 8.2.3 לדוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנת 2022, הנכלל בפרק ב' לדוח תקופתי זה (להלן: "דוח הדירקטוריון").

3.3 יתרת הרווחים במאזן החברה הסתכמה ליום 31.12.2022 בסך של כ- 205,605 אלפי ש"ח. הרווח המצרפי לתקופה של שנתיים שהסתיימה ביום 31.12.2022 הינו כ- 136,001 אלפי ש"ח. לאור נתוני הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 ובהתאם למגבלות הקשורות לחלוקת דיבידנד, להן התחייבה החברה במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב מהסדרות השונות, עד לאישור דוחותיה כספיים ליום 31.12.2022 החברה רשאית לבצע חלוקה (אחת או יותר) בהיקף מצטבר של עד 38,881 אלפי ש"ח.

3.4 מדיניות דיבידנד

ביום 25.3.2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות דיבידנד מעודכנת, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה (בתשלום אחד או יותר), בשיעור בטווח של 40% עד 50% מתוך הרווח הנקי (לאחר מס) בגין כל שנה, על פי דוחותיה הכספיים השנתיים שפורסמו לאחרונה קודם למועד החלטה. אין במדיניות בכדי לחייב את דירקטוריון החברה לקבל החלטה על חלוקת דיבידנד. כל החלטה על חלוקת דיבידנד תתקבל

¹ התרשים אינו כולל החזקות (במישרין או בעקיפין) בחברות פרויקט או בחברות שאינן פעילות ו/או בתהליך פירוק.

בכפוף לעמידה במבחני החלוקה בהתאם להוראות חוק החברות, שתיבחן במועד קבלת החלטה על חלוקת הדיבידנד.

החלטת הדירקטוריון על חלוקת דיבידנד תתקבל בשים לב לצרכי הפעילות העסקית השוטפת של החברה, לתכנית העבודה, מצב נזילות החברה, יחסי מינוף והתחייבויות ואמות מידה פיננסיות, וזאת במועד קבלת החלטה כאמור.

עוד מובהר, כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות ו/או לבטל ו/או לסטות מהמדיניות בכל עת.

3.5 בשים לב לאמור לעיל, ביום 16.3.2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 30,000 אלפי ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 9.4.2023 לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 01-023767-2023). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

4. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה – כללי

4.1 להלן הצגת נתונים כספיים מאוחדים של החברה בחלוקה לפי תחום פעילות כמפורט בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)²:

לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2022				
סה"כ	אחרים	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
526,310	1,256	23,739	501,315	הכנסות מחיצוניים
1,169	2,314	(1,145)	-	הכנסות (הוצאות) משיערוך נדל"ן להשקעה
402,974	52	17,182	385,740	הוצאות משויכות
124,505	3,518	5,412	115,575	רווח מפעולות רגילות
1,335,632	28,071	95,384	1,212,177	סך נכסי תחום הפעילות
1,091,334	-	65,056	1,026,278	סך התחייבויות תחום הפעילות
25,323	-	6,465	18,858	הוצאות קבועות
377,651	52	10,717	366,882	הוצאות משתנות

² לפרטים נוספים אודות הנתונים הכספיים לעיל ראו הסברי הדירקטוריון בדוח הדירקטוריון.

לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2021				
סה"כ	אחרים	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
421,752	1,619	22,556	397,577	הכנסות מחיצוניים
4,674	2,437	2,237	-	הכנסות (הוצאות) משיערוך נדל"ן להשקעה
352,954	1,722	13,272	337,960	הוצאות משויכות
73,472	2,334	11,521	59,617	רווח מפעולות רגילות
833,802	23,527	92,939	717,336	סך נכסי תחום הפעילות
644,193	13,526	62,537	568,130	סך התחייבויות תחום הפעילות
16,790	15	3,346	13,429	הוצאות קבועות
336,164	1,707	9,926	324,531	הוצאות משתנות

לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2020				
סה"כ	אחרים	תחום מתחמי מגורים לצעירים	תחום בניה יזמית	
173,759	1,799	12,051	159,909	הכנסות מחיצוניים
(352)	(467)	115	-	הכנסות (הוצאות) משיערוך נדל"ן להשקעה
151,500	221	10,681	140,598	הוצאות משויכות
21,907	1,111	1,485	19,311	רווח מפעולות רגילות
676,619	34,896	79,920	561,803	סך נכסי תחום הפעילות
537,437	23,778	57,980	455,679	סך התחייבויות תחום הפעילות
12,939	55	2,735	10,149	הוצאות קבועות
138,561	166	7,946	130,449	הוצאות משתנות

5. סביבה כלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

5.1 מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

הביקוש לדירור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, ומשיעורי הריבית במשק. בשנת 2022 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות, המורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, על כ- 40 אלף דירות³, לעומת כ- 70 אלף דירות וכ- 52 אלף דירות בשנים 2021 ו- 2020, בהתאמה.

5.2 מדיניות הממשלה

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

בחודש דצמבר 2022 הוקמה ממשלת ישראל ה-37. סמוך לאחר השבעתה החלה הממשלה לקדם מספר יוזמות חקיקה, בין היתר, כאלו המתייחסות למערכת המשפט בישראל. יוזמות אלה מעוררות מחלוקות ציבוריות, אשר מתבטאות בחוסר יציבות של הכלכלה והמשק הישראלי, ומכאן, שעלויות גם להשפיע לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, לרבות דירוג האשראי של המשק הישראלי. למועד פרסום הדוח אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של הצעדים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

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

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

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

³ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הודעה לתקשורת – דירות חדשות בשנת 2022 (מיום 14.2.2023)
<https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2023/%D7%94%D7%9B%D7%9E%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9E%D7%91%D7%95%D7%A7%D7%A9%D7%AA-%D7%A9%D7%9C-%D7%93%D7%99%D7%A8%D7%95%D7%AA-%D7%97%D7%93%D7%A9%D7%95%D7%AA-%D7%93%D7%A6%D7%9E%D7%91%D7%A8-2022.aspx>

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

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

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

השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי ג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליחידות דיור, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים. בנוסף לכך, בדצמבר 2015 פורסמה הוראת שעה שמטרתה להגדיל את היצע יחידות הדיור והיא תאפשר לוועדות המקומיות להוסיף עד 20% לשטח המותר לבנייה במגרש המיועד למגורים, ובלבד שהתוספת תשמש רק להוספת יחידות דיור מעבר למותר על פי התכנית, ובבניין שטרם התחילה הקמתו. הוראת השעה לא חלה על פרויקטים מסוג תמ"א 38. יצוין כי תוקפה של הוראת שעה זו אמור היה לפוג ביום 3.1.2020, אך לאור פיזור של הכנסת ה-22, פרסם מנהל התכנון הנחיה לפיה הוארכה הוראת השעה עד יוני 2020.

כמו כן, בהתאם להחלטות המועצה הארצית לתכנון ובנייה מיום 5.11.2019 מיום 5.4.2022 ומיום 5.9.2022, נקבע כי תמ"א 38 תוארך לתקופה נוספת ותסתיים ביום 18.5.2025, וכן כי פרויקטי החיזוק יעשו במסגרת תכניות בניין עיר שבסמכות הרשות המקומית ולא בתכנית מתאר ארצית.

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

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

תוכניות הדיור הממשלתיות לשנים 2022 – 2025

בחודש נובמבר 2021 פרסמה תכנית דיור ממשלתית לשנים 2022-2025, על ידי משרד הפנים, משרד הבינוי ומשרד האוצר. התכנית נועדה להוביל להורדת מחירי הדיור בשוק הישראלי בטווח הקצר, באמצעות גידול מהיר בסך היצע הדירות לרכישה בשוק הישראלי. במסגרת התכנית נקבעו מספר צעדים לצורך הגדלת

היצע הדיוור, בין היתר, תקציבים ייעודיים, רפורמות, ויעדים ממשלתיים לתכנון ופיתוח. יצוין, כי אין ביכולתה של החברה להעריך את יישומה של התכנית, אם בכלל, ככול שתיושם וזאת לאור הקמתה של הממשלה החדשה בדצמבר 2022.

5.3

אינפלציה ושיעור הריבית במשק; תנאי המימון בענף הבנייה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי. כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד על ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית. בשנת 2016 החלה מגמה מצד הרגולטור לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן; ובשנת 2017 הורגשה הקלה מסוימת במתן האשראי, בין היתר, בעקבות העובדה שהחלו לאפשר לחברות ביטוח להעניק ליווי פיננסי לפרויקטים, וכן בעקבות תיקון חקיקה המאפשר מתן ערבות חוק מכר על מחיר הדירה ללא רכיב המע"מ. מגמה זו נמשכה משנת 2018 ועד שנת הדוח.

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

במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה ברחבי העולם במדינת ישראל בפרט. שיעור האינפלציה בישראל עלה לכדי שיעור שנתי של כ- 5.3%. העלייה בשיעור האינפלציה הינה בשל אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים, ובהם המלחמה בין רוסיה לאוקראינה שהובילה לעלויות משמעותיות במחירי החיטה והנפט בעולם כולו וכן בשל התפרצותו המחודשת של נגיף הקורונה בסין שהובילה לעיכובים בשרשראות האספקה.

בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של 5.3% עלייה חדה ביחס לשנים האחרונות. בניסיון לרסן את האינפלציה החל בנק ישראל בהעלאות ריבית. בחודש אוקטובר 2022, הוועדה המוניתרית של בנק ישראל החליטה להעלות את הריבית ב- 0.75 נקודות לרמה של 2.75%. הוועדה המוניתרית נימקה החלטה זו בעובדה כי במשק הישראלי נרשמת פעילות כלכלית איתנה, המלווה בשוק עבודה הדוק תוך עלייה בסביבת אינפלציה. עליית שיעור הריבית במשק משפיעה, בין היתר, על לקיחת משכנתאות לרכישת דירות וכן על ביקושים מצד רוכשים לדירות חדשות. למועד הדוח, חלה ירידה בביקוש של רוכשים לדירות החדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. יצוין כי בתקופת הדוח מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא בשיעור של כ- 4.8%.

השפעה אפשרית על מימון קיים של החברה הנושא ריבית בשיעור משתנה - יצוין, כי מתוך סך האשראי שצורכת החברה (כ- 882 מיליון ש"ח) כ- 60% צמודות למדד הפריים וכ- 13% צמודות למדד המחירים לצרכן כך שלמועד הדוח לחברה הלוואות בריבית משתנה בהיקף כולל של כ- 529 מיליון ש"ח. הימשכות העלייה בשיעור ריבית בנק ישראל, מדד המחירים לצרכן ומדד תשומות הבניה עלולה להביא לגידול בעלויות המימון ועלויות הבניה וכתוצאה מכך לשחיקה ברווחיות. כך למשל, כל עלייה בשיעור הריבית במשק של 2% בשנה תגדיל את עלויות המימון ו/או את עלות המכר של החברה בכ- 10.5 מיליון ש"ח.

השפעה אפשרית על מימון חדש שתיטול החברה בעתיד - ככל שמגמת העלייה באינפלציה במקביל לעליית הריבית תימשך ברמתה הנוכחית לאורך זמן היא צפויה להוביל למיתון ולהאטה כלכלית בישראל, אשר

עלולים להביא להקטנת ביקושים ואף לפגיעה בחלק מלקוחות החברה ובעקבות כך לפגיעה בתוצאות פעילותה של החברה. בנוסף, עלייה בשיעורי הריבית עשויה לצמצם את אפשרויות החברה לגיוס הון חדש וכן יקשה על החברה לבצע "מחזור" של הלוואות קיימות בתנאים עדיפים, ואף עלולה לגרור דרישה להחמרה של תנאי ההלוואה המקוריים.

בשים לב, בין היתר, לכך שמדובר במגמות מקרו-כלכליות גלובליות, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות, ככל שתהייה, של הגורמים המפורטים לעיל, על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת, החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית, בשילוב עם יתרת המזומנים הקיימת שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת, תוך עמידה בכל התחייבויותיה.

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

זמינות כח אדם

5.4

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ח, במהנדסים והנדסאים. כמו כן קיים מחסור במנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראלים, קיים מחסור בעובדים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה"רטובים" (טפסנים, ברזלנים, טייחים וכו') בפרט. נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. חלק מכוח האדם המועסק בחברה מבוסס על עובדים זרים. שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה, שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת החברה להעסיק עובדים במספר הדרוש לה. על כן, למחסור בכח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה, ובתוך כך עלולה לגדול עלות העבודה והביצוע בפרויקטים בהם תהיה חריגה מלוחות הזמנים.

שוק המט"ח

5.5

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר ארה"ב, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם.

שוק השכירות בישראל

5.6

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירה הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשיך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. כרבע ממשקי הבית מתגוררים בדירות שכורות הנמצאות בבעלות פרטית.

בעשור האחרון חלה ירידה בשיעור הבעלות על דירות בקרב הצעירים ועלייה בקרב המבוגרים. למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה (פרויקט "דירה להשכיר") והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמא בשנת 2016 הוקמה קרן להשקעות בנדל"ן (ריט) למגורים (וקרן

נוספת הוקמה לאחרונה). את השינוי הדרמטי רואים בעיקר בערים גדולות ומרכזיות כגון תל אביב וירושלים. בשנים האחרונות מחירי השכירות עלו בחדות, והם מהווים גורם משמעותי לעליה במדד המחירים לצרכן ולעליה ביוקר המחיה בישראל.

5.7 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

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

תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

6. תחום בניה יזמית

6.1 מבנה תחום בניה יזמית

6.1.1 כללי

במסגרת תחום פעילות בניה יזמית למגורים, פועלת הקבוצה כחברה יזמית, ופעילותה כוללת בעיקרה רכישה של זכויות במקרקעין, הקמת מבני מגורים (לרוב באמצעות קבלנים וקבלני משנה) ומכירה של יחידות דיור ללקוחות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות.

המקרקעין בהן מחזיקה החברה משמשים לצורך פעילותה כאמור, למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש במקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

6.1.2 שלבי ייזום הפרויקטים בתחום

רכישת מקרקעין על ידי הקבוצה לצרכי ייזום פרויקטים מתבצעת, בין היתר, על ידי רכישת מקרקעין מבעלים פרטיים, מכונסי נכסים, ו/או בדרך של השתתפות במכרזים של משרד הבינוי והשיכון או של רמ"י או בדרך של רכישת זכויות לפרויקטים מסוג 'התחדשות עירונית'. במקרה בו זוכה הקבוצה במכרז של רמ"י כאמור, מתקשרת הקבוצה בהסכמי בניה עם משרד הבינוי והשיכון ו/או בהסכמי פיתוח עם רמ"י, לפיהם נוטלת על עצמה הקבוצה התחייבויות שונות בקשר עם עמידה בלוחות זמנים מוסכמים לפיתוח ובנייה, רישום זכויות הרוכשים בדירות והעמדת ערבויות שונות לביצוע התחייבויות בהסכמים אלה. מימון רכישת המקרקעין נעשה באמצעות מקורותיה העצמאיים של החברה, מימון בנקאי וגיוס אגרות חוב מהציבור.

הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי בניה עם בנקים וגופים מוסדיים שונים, לצורך קבלת מימון לפרויקטים השונים אותם עתידה הקבוצה להקים כנגד העמדת בטוחות וערבויות שונות לביצוע התחייבויות בהסכמים אלה. הסכמי ליווי הבניה הינם הסכמים נפרדים ביחס לכל פרויקט ופרויקט, כאשר הקבוצה נדרשת להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט בטרם יינתן לה אשראי בנקאי. שיעור ההון העצמי, שמעמידה הקבוצה בפרויקטים, משתנה מפרויקט לפרויקט.

6.1.3 התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל

על פי חוזי הפיתוח של רמ"י עם הקבוצה, מעמידה רמ"י לרשות הקבוצה את המקרקעין למשך תקופה של שלוש שנים (להלן: "תקופת הפיתוח") לצורך ביצוע עבודות פיתוח הכוללות, בין היתר, פיתוח כללי, בניית יחידות דיור בתנאים ובלוחות זמנים הקבועים בחוזה הפיתוח, חיבור לתשתיות, רישום זכויות הרוכשים ורישום הבניין כבית משותף. תמורת הזכויות במקרקעין משלמת החברה המתקשרת לרמ"י, במועד ההתקשרות בחוזה הפיתוח, דמי חכירה מהוונים בתוספת מע"מ. בכפוף לעמידה בתנאי חוזה הפיתוח, החברה המתקשרת זכאית לקבל בתום תקופת הפיתוח זכויות חכירה מהוונות במקרקעין, לתקופת החכירה הקבועה מראש בחוזה הפיתוח, או להפנות רוכשים הזכאים לכך לקבלת זכויות חכירה ישירות מרמ"י. במקרה של הפרת חוזה הפיתוח על ידי החברה המתקשרת, רשאית רמ"י לבטל את חוזה הפיתוח, תוך חיוב החברה המתקשרת בפיצויים מוסכמים.

6.1.4 התקשרות עם משרד הבינוי והשיכון

במכרזים של משרד הבינוי והשיכון (להלן: "משרד השיכון"), מתחייבת הקבוצה לשלם למשרד השיכון את מחיר עבודות הפיתוח הכללי שיבוצעו על ידו, במקרה בו משרד השיכון מבצע את העבודות כאמור. בכל הסכמי הבניה ניתנה למשרד השיכון הזכות לבטל את ההסכם, בין היתר, כתוצאה מאי עמידה של החברה המתקשרת בלוחות הזמנים המוסכמים, המחאת הסכם הבניה או חלק ממנו ללא קבלת אישור משרד השיכון, העברת מניות המקנות שליטה בחברה המתקשרת, או אם לדעת מנכ"ל משרד השיכון קצב ביצוע העבודות איטי מדי בכדי להבטיח השלמתן במועדן.

בהתאם להסכם הבנייה, רשאי מנכ"ל משרד השיכון להורות לחברה המתקשרת להפסיק את ביצוע העבודות "מסיבות שלטוניות". במקרה זה, מתחייב משרד השיכון לשלם לחברה המתקשרת את ההוצאות שנגרמו לה כתוצאה מההפסקת העבודות.

תכניות "דירה בהנחה" ("מחיר למשתכן", "מחיר מופחת" ו"מחיר מטר")

6.2

בשנת 2014, החליטה ממשלת ישראל לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. החלטה זו הינה תולדה של מרכזיותו של ענף הנדל"ן בשיח הציבורי והפוליטי, לאור יוקר המחיה, בכלל ויוקר הדירה, בפרט. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 עד 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דירה בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדירה במכירה חופשית (מתכונת "שוק חופשי").

במהלך שנת 2016 החלה החברה להשתתף במכרזי מחיר למשתכן. פרויקטים מסוג מחיר למשתכן הינם בעלי מאפיינים שונים במספר פרמטרים מפרויקטים רגילים של ייזום בהם משתתפת החברה. ראשית, לא נדרשים מאמצי שיווק למרבית הדירות הואיל והן נמכרות מראש לזוכים בהגרלה של משרד השיכון לזכאים. כמו כן, החברה אינה יכולה לשנות את מחירי המכירה של הדירות לאחר הזכייה במכרז. בנוסף, בדרך כלל הזוכה אינו יכול לבצע שינויים בתב"ע החלה (למעט הגדלת מספר הדירות באמצעות תקנת "שבס"), ואינו יכול להתקשר עם הדיירים לביצוע שינויים במפרט הדירה עד לאחר מסירת הדירה.

להערכת החברה, הסיכון העיקרי במכרז מחיר למשתכן הינו העובדה כי מחיר המכירה של הדירות נקבע מראש ללא אפשרות לשינוי. במצב זה, ובפרט לאור העובדה ששיעורי הרווח במכרזים האמורים נמוך בדרך כלל, החברה חשופה לשינויים בעלויות הביצוע של הפרויקט לאורך תקופת הבנייה אשר עלולים לנבוע, בין היתר, משינוי במחירי חומרי גלם ו/או עלויות שכר עבודה ו/או גורמים נוספים, כאשר נוכח שיעורי הרווח הנמוכים, שינויים כאמור עלולים אף לגרום להפסד בפרויקט. לענין זה רואה החברה בניהול הביצוע באמצעות קבלני משנה, אמצעי לגידור הסיכון, מאחר שבעת החתימה על הסכמי הביצוע מעבירה החברה את מרבית החשיפות לשינוי בעלויות הביצוע, לקבלנים. היתרונות להערכת החברה במכרזי מחיר למשתכן הינם בדרך כלל מכירה מהירה מראש של מרבית היחידות בפרויקט וחסכון ניכר בעלויות השיווק והמימון.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, במאי 2020, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית "דירה במחיר מופחת", שהיא תכנית מטרות מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דירה הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית תציע הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה. במסגרת תכנית זו, הקרקעות בארץ מחולקות ל-3 קבוצות: אזורי פריפריה, אזורי ביקוש ואזורי יוקרה. קרקעות באזורי הפריפריה, תשווקנה בשיטה אשר תאפשר תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה, כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש, תשווקנה הקרקעות באחת משתי השיטות הבאות: (1) תחרות על מחיר הקרקע הגבוה ביותר, כאשר המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים; או (2) תחרות על מחיר למ"ר בנוי הנמוך ביותר, כאשר יש מחיר מקסימום ומחיר מינימום, והוצאות הפיתוח ומחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה, תשווקנה הקרקעות במכרז פומבי לכל המרבה במחיר. ברבעון האחרון לשנת 2020 החלה החברה להשתתף במכרזי דירה במחיר מופחת ומחיר מטרות, ובמהלך השנים 2021-2022 זכתה, באמצעות חברה בת, במכרזים לרכישת קרקע מכוח תכניות אלו בתל השומר רמת גן, באור עקיבא – פרויקט אור ים 2, ראשון לציון שכונת הנרקיסים ומבואות דרומיים חיפה.

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

6.3

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

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

6.3.1 כוח אדם

המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בתקופות גאות מספר המועסקים בענף עולה בחדות ובקצב מהיר יותר מהקצב בשאר המשק. אולם בדומה לתוצר הבנייה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה.

6.3.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

6.3.3 מיסוי מקרקעין⁴

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדירה.

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

עדכון מס רכישה לרוכשי דירה ראשונה - רשות המיסים עדכנה מחדש את מדרגות מס הרכישה לשנת 2022 עבור רוכשי דירה ראשונה. כך למשל בשנת 2022 הפטור ממס רכישה מלא לרוכשים דירה ראשונה הנו עד לתקרה של 1,805,545 ש"ח במקום 1,747,865 ש"ח אשר היה בשנת 2021. בשנת 2023 עודכנה התקרה הנ"ל לסך של 1,919,155 ש"ח.

בשלהי חודש נובמבר 2021 נכנס לתוקפו עדכון לחוק מיסוי מקרקעין בהתאם לתיקון לחוק, יעודכנו מדרגות מס רכישה על דירה שנייה משלוש לשתיים - ושיעור המס יעלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון שקל יהיה 8%, במקום במדרגות של 5%-7%. רוכשי דירה שנייה בשווי הגבוה יותר ישלמו 10%, כפי שהיה עד כה.

6.3.4 חוק התכנון והבניה

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

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקונים לחוק התכנון והבניה, שהבולט שבהם הוא הוראת שעה המכונה "תקנת שבס-כחלון" לפיו, ועדות מקומיות לתכנון ובניה תהיינה רשאיות בהליך של הקלה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבנייה בתנאים מסוימים. הוראת השעה פקעה ביום 15.6.2020. לפיכך, הובאה לאישור תקנה חדשה, המאפשרת לוועדות המקומיות להמשיך ולדון בבקשות להקלות מסוג זה, אם אלו הוגשו לפני מועד תפוגת הוראת השעה.

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

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

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

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על המוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

בחודש יולי 2022, נכנס לתוקפו תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), המגביל את היקף ההצמדה המותר של מחירי הדירות בהסכמי המכר ל- 40% מהתמורה החוזית, וכן עיגן מספר הגנות נוספות על רוכשי דירות כגון פיצוי של איחור במסירת הדירה.

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

6.3.6 תכנית מתאר ארצית 38

תכנית מתאר ארצית 38 (מחודש אפריל 2005) על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ליום ה- 1.1.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. תכנית מתאר הארצית הוארכה עד לחודש מאי 2025.

6.3.7 החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"

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

כאמור בסעיף 6.2 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקט "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית "מחיר מופחת" וכן תכנית "מחיר מטרחה".

6.3.8 חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965

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

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

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי).

בין החידושים שמציע הפרק שאושר יש להזכיר את הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים. בשנת 2006, נחקק חוק פינוי ובינוי הקובע כי רוב של 80% מכל בעלי הדירות שמסכימים לעסקת פינוי בינוי וחתמו על חוזה מכר, יוכלו לתבוע את מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה, באם בית המשפט יקבע כי מדובר בסירוב בלתי סביר. לפי התיקון שאושר, יופחת הרוב הדרוש לתביעת בעל דירה שלא מסכים לעסקת פינוי בינוי לשני שלישים (66%) מבעלי הדירות

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

6.4 **שינויים, מגמות בשוק בתחום זה המשפיעים על הפעילות בתחום וברווחיותו** - ראו סעיף 5 לעיל.

6.5 **שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים**

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

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

6.6 **שינויים טכנולוגיים**

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

6.7 **גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות**

להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הבניה היזמית הם, בין היתר, איתנות פיננסית, יכולת איתור קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים, איכות התכנון והבנייה של יחידות הדיור, פעילות השיווק והמוניטין של הקבוצה, יכולת התקשרות עם חברות בניה וקבלני משנה בתחום הבניה, בעלי אמינות ויכולת עמידה בסטנדרטים ובלוחות הזמנים הנקבעים על ידי הקבוצה וביצוע פרויקטים באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי למכירות תוך פריסה גיאוגרפית נכונה.

6.8 שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות

להתייקרות תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המשנה. בעוד שעלויות הבניה צמודות לרוב למדד תשומות הבניה, ההכנסות צמודות בחלק מהמקרים למדד המחירים לצרכן. בשל כך, עלולה הקבוצה להיות חשופה להשפעות שליליות במקרים של שינויים במדדים אלה. מדד תשומות הבניה עלה בשנים 2021, 2022 ו-2020 בשיעור של 5%, 1.1% ו-0.5% בהתאמה.

6.9 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, ניתן להצביע על חסמים שונים, כמפורט להלן:

חסמי כניסה: להערכת החברה, גופים הפועלים בתחום הבניה היזמית נדרשים, בעיקר, לידע וניסיון בתחום הבניה היזמית, מוניטין חיובי בתחום, הון עצמי ואיתנות פיננסית המאפשרים לפעול בעלויות מימון נמוכות.

חסמי יציאה: להערכת החברה, חסמי היציאה מתחום הפעילות הם משך הזמן הארוך הנדרש להקמת פרויקטים של בניה למגורים, קיום אחריות לרוכשי דירות על-פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות, רוכשי דירות ושוכרים.

6.10 תחרות - לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו ראו סעיף 6.21 להלן.

6.11 תמצית התוצאות

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
(באלפי ש"ח)			
159,909	397,577	501,315	
19,311	59,617	115,575	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
19,311	59,617	115,575	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
561,803	717,336	1,212,177	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
			סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

6.12 אופן הצגת הפרויקטים של החברה

סיווג הפרויקטים לפי שיעור ההתקדמות ⁵	שמות הפרויקטים	הסעיף בדוח בו מוצגים הפרויקטים
פרויקטים בהקמה	אלמוגים נתניה	6.20.1.1
	אלמוגים פרדסיה – שלב ב'	6.20.1.2
	אלמוגי HILLS, חיפה	6.20.1.3
	רובינא הירוקה, הרצליה	6.17
	עמק הכרמל - Reserve - שלב א'	6.17
	עמק הכרמל - Reserve - שלב ב'	6.17
	אלמוגים אור-ים 1	6.20.1.4
	מתחם הרב קוק, נווה צדק, תל אביב	6.17
פרויקטים בתכנון	Terra, רחובות	6.20.2.1
	שכונת נרקיסים, ראשון לציון	6.18
	ונציה שלב א', אילת	6.18
	ונציה שלב ב', אילת	6.18
	אלומה, יבנה	6.18
	אלמוגים אור ים 2	6.18
	תל השומר, רמת גן	6.18
פרויקטים אחרים ועתודות קרקע	נווה זוהר, ים המלח	6.19.א
	מתחם הרצל, תל אביב	6.19.א
	מבואות דרומיים, חיפה	6.19.א
	Tomorrow, תל אביב	6.19.ב
	קרית אליעזר, חיפה	6.19.ב
	עמק הכרמל, נשר	6.19.ב
	מתחם דניאל, בת ים	6.19.ב
	מתחם חי טייב, אור עקיבא	6.19.ב
	מתחם קרית שלום, תל אביב	6.19.ב
	מתחם דקר, בת ים	6.19.ב
	מעפילי אגוז, תל אביב	6.19.ב
	מתחם ברזילי, בת ים	6.19.ב
	מתחם דגניה קרית חיים, חיפה	6.19.ב
פרויקטים אחרים התחדשות עירונית		

6.13 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה

למועד הדוח אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח.

⁵ ההגדרות בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי שפורסמה בחודש פברואר 2016 על ידי רשות ניירות ערך.

6.14 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח	
ישראל	
2022	
1,025	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (#)
229,697	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)
479,309	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
202	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה (#)
208	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (#)
8	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) (#)

6.15 צבר הכנסות ומקדמות

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
(במיליוני ש"ח)		
330	194.3	שנת 2023
45.7	72.1	שנת 2024
4.5	11.7	שנת 2025
-	-	שנת 2026
-	-	שנת 2027 ואילך
380.2	278.1	סה"כ

טבלאות גילוי - נדל"ן יזמי - פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

6.16 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה:

למועד הדוח אין לחברה פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה ליום האחרון של שנת הדיווח. עפולה:

6.17 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2022 - נתונים כלליים על פרויקטים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)																
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.22	סה"כ הצפויות הכנסות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום עומדי להון עצמי שהושקע בפרויקט
רובינא הירוקה*	הרצליה	2018	2021	2023	50%	48	48	104	67%	41	7	91,242	9%	31,449	34%	33,467
מתחם הרב קוק, נווה צדק	תל אביב	2021	2022	2025	40%	15	**15	273	-	-	15	221,248	***16%	89,248	40%	132,968
עמק הכרמל - Reserve שלב א'	נשר	2015	2021	2024	100%	182	181	94	49%	149	32	236,903	15%	55,808	24%	60,027
עמק הכרמל - Reserve שלב ב'	נשר	2015	2022	2025	100%	188	188	95	3%	54	134	273,197	15%	81,091	30%	91,937

* נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה

** מצב תכנוני נוכחי 26 יח"ד

*** בגין מימון הקרקע

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.22	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.22	עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.22	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בתקופה ללא מע"מ			חוזים חתומים				חוזים לא חתומים		סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו
	קרקע היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	אחרות				שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	שנת מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור		
רובינא הירוקה*	27,761	12,094	2,257	4,473	13,844	33,335	27,095	-	29	34.4	47,514	22,500	47,188	22,825	20,812	28.4	43,637	17,596
מתחם חרב קוק, נווה צדק*	84,068	3,454	2,213	126	42,139	-	132,000	-	-	-	-	-	-	-	221,248	132	221,248	89,248
עמק הכרמל - Reserve שלב א'	28,792	59,586	4,652	3,995	84,070	71,836	109,259	-	12	14.5	69,529	122,070	90,545	101,054	45,305	15.8	146,358	37,099
עמק הכרמל - Reserve שלב ב'	32,455	5,160	6,201	2,204	146,087	1,272	190,834	-	-	16.1	11,148	79,098	1,869	88,377	182,952	16.1	271,328	80,494

* נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה

פרויקטים בתכנון- נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)												
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות בספרים ליום 31.12.2022	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד	יח"ד בפרויקט		שם	
									מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מתוכנן
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד		
ונציה שלב א' **	אילת	2019	43,474	2023	2025	קרקע בלבד	50%	138	115	80	138	66
ונציה שלב ב' **	אילת	2019	-	2024	2026	קרקע בלבד	50%	120	-	-	120	66
ALUMA **	יבנה	2020	2,938	2023	2026	לא	50%	273	273	114	273	114
ראשון לציון הנרקסים	ראשון לציון	2022	7,353	2024	2025	קרקע בלבד	100%	76	72	110	76	104
אור ים 2	אור עקיבא	2022	144,625	2023	2025	קרקע בלבד	100%	208	180	127	208	110
תל השומר**	רמת גן	2021	86,259	2023	2025	קרקע בלבד	50%	157	157	96	157	96

* מוחזקת ע"י חברה כלולה. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט, ראה סעיף 6.19ב(11) להלן.
** נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה.

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט															
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2022				סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	יח"ד	מחיר המכירה הממוצע למ"ר ⁶	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2022		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	סה"כ רווח גולמי הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	בנייה	תכנון ואחרות					הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:						
									מקדמות שנתקבלו: (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור			
ונציה שלב א' **	38,389	4,167	-	919	85,526	138	44	-	-	-	203,000	44	203,000	74,000	36%
ונציה שלב ב' **	-	-	-	-	90,000	120	44	-	-	-	120,000	44	120,000	30,000	25%
*ALUMA **	274	11	554	2,099	166,810	273	19	-	-	-	252,678	19	252,678	82,931	33%
ראשון לציון הנרקיסים	7,353	-	-	-	124,346	76	39	-	-	-	155,413	39	155,413	23,714	15%
אור ים 2	137,910	5,158	398	1,158	179,436	208	17	-	-	-	381,712	17	381,712	57,651	15%
תל השומר**	81,082	3,707	-	472	74,740	173	25	-	-	-	192,000	25	192,000	32,000	17%

* מוחזקת ע"י חברה כלולה לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט, ראה סעיף 19.6ב(11) להלן.
 ** נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה

6.19 פרויקטים אחרים ועבודות קרקע

א. עבודות קרקע:

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים							
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעבודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח (במיליוני ש"ח)				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2022
ים המלח*	נווה זוהר	2015	5.3	2.7	1.2	-	9.2
מתחם הרצל	תל אביב	2021	147.2	2.2	0.1	-	149.5
מבואות דרומיים*	חיפה	2022	70	-	-	-	70

עבודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)							
שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח במ"ר	זכויות בניה				
			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
			יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	סטטוס הליכי תכנון
ים המלח *	50%	12,180	34	234	70	118	בשלבי הפקדת תב"ע
מתחם הרצל, תל אביב	20%	49,000	330	148	טרם גובש	טרם גובש	בתכנון מקדמי
מבואות דרומיים, חיפה*	50%	45,000	406	125	488	104	בתכנון מקדמי

*נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה

מידע נוסף									
מידע על אשראי לליווי הפרויקט							יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	שם
עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	ריבית צמודה / לא צמודה	טווח ריביות אשראי פיננסי	Non- Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות			
כן	לפי ריבית פריים	ריבית פריים בתוספת 2%-1%	לא	7	-	0.5	-	6.5	ים המלח*
-	-	-	-	-	-	-	-	-	מתחם הרצל, תל אביב
כן	לפי ריבית פריים	ריבית פריים בתוספת 2%-1%	לא	53.2	-	2.25	-	50.9	מבואות דרומיים, חיפה*

*נתונים כספיים מוצגים לפי חלק החברה

(1) **ים המלח** - ביום 16.6.2021, התקשרה אלמוג בניה עם יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (בס"ק זה, להלן: "**הרוכש**"), בהסכם מכר למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה, בקרקע ביישוב נווה זוהר, שעל חוף ים המלח (בס"ק זה, להלן: "**הסכם המכר**") בתמורה לסך של כ- 8 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם המכר הוסכם, כי הצדדים ימשיכו לפעול במשותף לאישור תכנית בניין עיר חדשה שתחול על הקרקע, באופן שניתן יהיה להקים על הקרקע כ- 70 יחידות דיור למגורים וכ- 35 יחידות נופש (בס"ק זה, להלן: "**הפרויקט**"). העסקה הושלמה בחודש אוקטובר 2021 ועם השלמתה קיבלה אלמוג בניה לידיה תזרים חופשי בהיקף של כ-7 מיליון ש"ח. בד בבד עם חתימתו של הסכם המכר התקשרו אלמוג בניה והרוכש בהסכם עסקה משותפת לפיתוחו והקמתו של הפרויקט. בהתאם להסכם שיתוף הפעולה, ככלל, הצדדים יישאו במשותף ובחלקים שווים בזכויות ובהתחייבויות בקשר עם הפרויקט..

לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 17.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-040210). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(2) **מתחם הרצל, תל אביב** - ביום 2.9.2021 זכתה חברת א.ק.א בית מרס בע"מ (להלן: "**חברת הפרויקט**") או "**הרוכשת**"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 20% ועל ידי חברת ישראל קנדה (ט.ר) בע"מ (50%) וחברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (30%) (להלן יחד: "**השותפים**"), במכרז לרכישת נכסי מקרקעין

בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצב As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי) להלן: **"המוכרות"** ו-"**המקרקעין**", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: **"התמורה"**).
לפרטים נוספים ראו ביאור 10.4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, וכן את הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 5.9.2021, מיום 28.2.2022 ומיום 1.3.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-076450, 2022-01-020289 ו-2022-01-020625, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(3) **מבואות דרומיים, חיפה** - ביום 28.9.2022 זכתה הצעה משותפת, בחלקים שווים, של אלמוג בניה, ביחד עם מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן: **"מגידו"**), במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים בשטח כולל של כ-23,000 מ"ר במבואות דרומיים בעיר חיפה (בס"ק זה, להלן: **"הקרקע"**). בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 406 יחידות דיור אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו-2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד (להלן: **"פרויקט מבואות דרומיים"**). בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה ומגידו לרשות סך של כ-71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-64 מיליון ש"ח. על בסיס תחשיבים פנימיים והנחות עבודה שערכה אלמוג בניה לשם תמחור ההצעה בהתבסס על ניסיונה בפרויקטים דומים והיכרותה את תנאי השוק, החברה מעריכה את היקף ההכנסות הכולל הצפוי בפרויקט מבואות דרומיים בסך של כ-756 מיליון ש"ח ואת הרווח הגולמי הצפוי בו בסך של כ-110 מיליון ש"ח.
ביום 27.12.2022 התקשרה אלמוג בניה יחד עם מגידו בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל (בס"ק זה להלן: **"הסכם האשראי"**), במסגרתו הועמדו לה מסגרות אשראי בסך כולל של כ-120 מיליון ש"ח, המיועדות גם למימון עלויות נלוות לרכישה (כגון מס רכישה, הוצאת ערבויות בנקאיות וכד'), שמועד פירעונם האחרון יחול עד לא יאוחר מתום שלוש שנים מיום העמדת ההלוואה, בריבית של פריים בתוספת מרווח של 1% עד 2%.
להבטחת התחייבויות אלמוג בניה כלפי התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם האשראי, הועמדו לתאגיד הבנקאי ערובות ובטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכלל זאת, רישום שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות אלמוג בניה בפרויקט מבואות דרומיים ועל כספים והטבות מס הקשורים בפרויקט, וכן העמדת ערבות של החברה, וכן ניתנו התחייבויות ליצירת שעבודים על זכויות אלמוג בניה בהסכמי החכירה שייחתמו עם רמ"י ורישום משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויותיה אלמוג בניה במקרקעי הפרויקט. הסכם האשראי כולל, בין היתר, עילות להעמדה לפירעון מידי של האשראי, והתחייבויות שונות של אלמוג בניה כמקובל בהסכמים מסוג זה. אלמוג בניה השתמשה במסגרת האשראי לשם מימון תשלום יתרת חלקה בתמורה.

המידע בדבר הכנסות פרויקט מבואות דרומיים והרווחיות בו הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, שעלול שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, ביו היתר, בשל עיכובים בקבלת ההיתרים להקמת פרויקט מבואות דרומיים ו/או בביצוע עבודות ההקמה, בשל התייקרויות חומרי הגלם ועלויות הביצוע, בשל שינויים בתנאי שוק הנדל"ן (לרבות תנאי המימון המקובלים בתחום) או בשל התממשות גורמי סיכון החלים בתחום פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 10.10 להלן.

ב. פרויקטים מסוג התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים במיליוני ש"ח)							
שם	מיקום	מועד זכייה \ ייזום	עלויות הקשורות בפרויקטים ליום האחרון של שנת הדיווח (אלפי ש"ח)				
			עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2022
תקוע TOMORROW	תל אביב	2021	-	-	1.3	-	1.3
קרית אליעזר	חיפה	2021	-	-	1.1	-	1.1
עמק הכרמל	נשר	2021	-	-	0.4	-	0.4
מתחם דניאל	בת ים	2022	-	-	0.5	-	0.5
מתחם חי טייב	אור עקיבא	2022	-	-	0.5	-	0.5
מתחם קרית שלום	תל אביב	2022	-	-	0.6	-	0.6
מתחם דקר	בת ים	2022	-	-	0.1	-	0.1
מעפילי אגוז	תל אביב	2022	-	-	0.3	-	0.3
מתחם ברזילי	בת ים	2023	-	-	-	-	-
מתחם דגניה	חיפה	2023	-	-	-	-	-

פרויקטים התחדשות עירונית – נתונים כלליים על הפרויקטים (המשך)								
שם	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	שטח במ"ר	שיעור החתמות בעלי זכויות בקרקע	מזב תכנוני נוכחי		זכויות בניה		
				ייעוד אחר	מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	מזב תכנוני מבוקש / מתוכנן		סטאטוס הליכי תכנון
						מ"ר ליח"ד / ייעוד אחר	ייעוד אחר	
TOMORROW תקוע, תל אביב (1)	50%	45,904	92%	96	81	78	315	תב"ע מאושרת
פרויקט קרית אליעזר, חיפה (2)	100%	84,000	71%	160	59	106	690	בשלבי תכנון תב"ע
עמק הכרמל, נשר (3)	100%	54,240	0%	68	79	113	510	בשלבי תכנון ורישוי מול הרשות המקומית
מתחם דניאל, בת ים (4)	100%	25,652	67%	74	74	73	243	בשלבי תכנון תב"ע
מתחם חי טייב, אור עקיבא (5)	100%	52,764	60%	58	74	102	290	בשלבי תכנון תב"ע
מתחם קרית שלום, תל אביב (6)	100%	25,836	42%	88	84	75	136	בשלבי פרה-רולינג מול הרשות המקומית
מתחם דקר, בת ים (7)	100%	92,000	0%	166	74	89	545	בשלבי פרה-רולינג מול הרשות המקומית

מעפילי אגוז, תל אביב (8)	100%	14,316	67%	56	100	140	85	בשלבי פרה-רולינג מול הרשות המקומית
מתחם ברזילי, בת ים (9)	100%	43,460	0%	84	117	230	105	בשלבי תכנון תב"ע
מתחם דגניה, חיפה (10)	50%	111,210	0%	140	95	630	110	בשלבי תכנון תב"ע

(1) פרויקט התחדשות עירונית TOMORROW רחוב תקוע בתל אביב

ביום 1.7.2021 התקבלה בידי אלמוג בנייה, הודעה מאת חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ, חברת בת של עיריית תל אביב (בס"ק זה, להלן: "עזרה ובצרון"), המייצגת את בעלי הזכויות של 96 דירות ברחוב תקוע בתל אביב, בדבר זכייתה של הצעה משותפת של אלמוג בנייה, ביחד עם יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן: "יוסי אברהמי"), בחלקים שווים (בס"ק זה, ביחד, להלן: "הזוכות"), בהליך של "קול קורא" בקשר עם הזמנה להציע הצעות ליזמים, שנערך על ידי עזרה ובצרון, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתכנית מפורטת, אשר קודמה על ידי עזרה ובצרון ואשר קיבלה תוקף בחודש יוני 2021, מיועד הפרויקט לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל מקרקעי הפרויקט ניתן להקים ארבעה בנייני מגורים בני כ-8 קומות ובנין מגורים נוסף בן 23 קומות ובסה"כ 315 יחידות דיור וכ-350 מ"ר שטחי מסחר.

יצוין כי למועד פרסום הדו"ח נמצאות הזכויות בשלבי אישור סופיים של תכנית עיצוב מול עיריית תל אביב.

(2) פרויקט התחדשות עירונית קריית אליעזר - חיפה

בחודש יולי 2021 התקבלה בידי החברה הודעה מאת שקמונה בע"מ, חברת ממשלתית בבעלות משותפת של עיריית חיפה (בס"ק זה, להלן: "שקמונה"), בדבר זכייתה של החברה בהליך הזמנה להציע הצעות ליזמים, שנערך על ידי שקמונה, אשר נבחרה לייצג 160 בעלי זכויות של דירות בשכונת קרית אליעזר בחיפה, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט"), המיועד לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל הקרקע ניתן להקים בסה"כ כ-690 יח"ד ושטחי מסחר, בהיקף כולל של כ-84,000 מ"ר. החברה פועלת, באמצעות חברת 'אלמוגים התחדשות עירונית בע"מ', חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, (להלן: "אלמוגים התחדשות עירונית") להחתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט אשר כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי כאשר לתאריך פרסום הדוח, חתמו על ההסכם כ-71% מבעלי זכויות במתחם. נכון למועד דוח זה, החברה מצויה בדיאלוג מתקדם עם צוות התכנון בעיריית חיפה. למיטב ידיעת החברה ולהערכתה מחלקת ההנדסה תומכת בקידום התב"ע לפרויקט.

(3) פרויקט התחדשות עירונית עמק הכרמל ד' - נשר

במהלך שנת 2021 יזמה החברה התקשרות עם נציגי 68 בעלי זכויות במקרקעין בעיר נשר להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" כאשר מעל 70% מבעלי הזכויות חתמו על מסמך "נון שופ" מול החברה. החברה סיכמה עם בא כוח בעלי הזכויות על נוסח ההסכם המפורט ועיקרי המפרט הטכני ולמועד פרסום הדוח פועלת באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית להחתמתם על הסכם זה אשר יכלול תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי כגון: התקשרות עם הרוב הדרוש בחוק מקרב בעלי הדירות הקיימות (למועד הדו"ח שיעור הרוב הנדרש הינו לפחות 67%), קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט ופינוי כלל הדירות הקיימות, בהתאם ובכפוף להסכם המפורט שיחתם עם בעלי הזכויות.

4) פרויקט התחדשות עירונית מתחם דניאל - בת ים

החברה נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונות "תמ"א 38/2" במתחם הנמצא ברחוב דניאל בבת-ים (להלן: "מתחם דניאל בת-ים"), החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, ונציגות בעלי הזכויות הגיעו לסיכום על נוסח ההסכם להקמת הפרויקט בבת-ים והחלו בהחתמת בעלי הזכויות עליו. לתאריך דוח זה, חתמו על ההסכם כ-67% מבעלי זכויות במתחם. מתחם דניאל בת-ים משתרע על פני כ-5 דונם, ובמסגרתו יפנו כ-74 יחידות דיור ובמקומם מתכננת החברה להקים 243 יחידות דיור, במסגרת 4 בנייני מגורים (להלן: "הפרויקט בבת-ים"). הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור מתבססות על זכויות מוקנות מתוקף תמ"א 38/2 ובדיקות מקדימות בעיריית בת-ים. למיטב ידיעת החברה, יחידות הדיור הקיימות במתחם דניאל בת-ים הינן בבעלות פרטית ולא ידוע לה על קיומם של דיירים מוגנים בו. בהמשך לאמור לעיל, בכוונת החברה לפעול לקבלת היתר הבניה לפרויקט בבת-ים, בכפוף להתקיימות התנאים הנדרשים לביצוע הפרויקט. להערכת החברה, היתר הבניה לפרויקט בבת-ים עשוי להתקבל במהלך השנים 2024 ל-2025.

5) פרויקט התחדשות עירונית מתחם חי טייב – אור עקיבא

החברה נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונות "פינוי בינוי" במתחם הנמצא בקרבת הרחובות חי טייב וסטנלי מאיר, באור עקיבא (להלן: "המתחם באור עקיבא"). המתחם באור עקיבא משתרע על פני כ-5.5 דונם, ובמסגרתו יפנו כ-58 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-290 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט באור עקיבא"). הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור במתחם באור עקיבא מתבססות, בין היתר, על מדיניות הועדה המרחבית יישובי הברון בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית, וכן עפ"י בדיקות אדריכל ושמאי מטעם החברה. למיטב ידיעת החברה יחידות הדיור הקיימות במתחם באור עקיבא הינן בבעלות פרטית ולא ידוע לה על קיומם של דיירים מוגנים בו. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, להחתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט אשר כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי כאשר לתאריך דוח זה, חתמו על ההסכם כ-60% מבעלי זכויות במתחם.

6) פרויקט התחדשות עירונית מתחם קרית שלום בתל אביב

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתחם הנמצא בשכונת קרית שלום בתל אביב (להלן: "המתחם בתל אביב"). המתחם משתרע על פני כ-4 דונם, וכולל 3 בניינים. בנין אחד בן 10 קומות ובו 40 יחידות דיור כאשר המתווה לגביו טרם סוכם מול הרשות המקומית, ושני בניינים במסגרתם יפנו 48 יחידות דיור ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-136 יחידות דיור, בשלושה בנייני מגורים מעל חזית מסחרית בשטח של 600 מ"ר ושטחים ציבוריים מבונים בשטח של 700 מ"ר (בכפוף להנחיות עיריית תל אביב). החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, להחתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט אשר כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי כאשר לתאריך דוח זה, חתמו על ההסכם כ-42% מבעלי זכויות במתחם.

(7) פרויקט התחדשות עירונית דקר, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי נציגות בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת פינוי בינוי במתחם הנמצא ברחוב דקר בבת ים (להלן: "המתחם"). המתחם משתרע על פני כ-6 דונם, ובמסגרתו יפנו כ-166 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-545 יחידות דיור, במסגרת 5 בנייני מגורים וכן שטחי מסחר בהיקף של כ-1000 מ"ר (בס"ק זה להלן: "הפרויקט"). החברה סיכמה עם באי כוח בעלי הזכויות על נוסח ההסכם המפורט ועיקרי המפרט הטכני ולמועד פרסום הדוח פועלת באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית להחתמתם על הסכם זה.

(8) פרויקט התחדשות עירונית מעפילי האגוז - בתל אביב

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, התקשרה בחוזה מפורט עם כ-67% מבעלי הזכויות במתחם הכולל 56 יחידות דיור בשכונת נווה חן בתל אביב (להלן: "המתחם במעפילי אגוז" או "הפרויקט"), וזאת לצורך קידום פרויקט מסוג פינוי בינוי. המתחם במעפילי אגוז משתרע על פני כ-3.3 דונם, ובמסגרתו יפנו 56 יחידות דיור, במקומן מתכננת החברה להקים כ-140 יחידות דיור, ב-3 בנייני מגורים. בנוסף פועלת אלמוגים התחדשות עירונית להרחבת הפרויקט באמצעות צירופם של מבנים סמוכים. החברה פועלת, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה של החברה, להחתמת כלל בעלי הדירות בפרויקט על הסכם מפורט אשר כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי בינוי כאשר לתאריך דוח זה, חתמו על ההסכם כ-67% מבעלי זכויות במתחם.

(9) פרויקט התחדשות עירונית מתחם ברזילי, בת ים

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" בשכונת דרום מערב ותיק בבת ים (להלן: "מתחם ברזילי בבת ים"). מתחם ברזילי בבת ים משתרע על כ-5.8 דונם, ובמסגרתו יפנו כ-84 יחידות דיור, ובמקומם מתכננת החברה להקים כ-230 יחידות דיור, בארבעה בנייני מגורים וכן שטחי מסחר (להלן: "הפרויקט בבת ים"). הערכות החברה בדבר מספר יחידות הדיור במתחם ברזילי בבת ים מתבססות, בין היתר, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בקשר עם פרויקטים של התחדשות עירונית, וכן עפ"י בדיקות אדריכל ושמאי מטעם החברה. החברה סיכמה עם באי כוח בעלי הזכויות על נוסח ההסכם המפורט ועיקרי המפרט הטכני ולמועד פרסום הדוח פועלת באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית להחתמתם על הסכם זה.

10) פרויקט התחדשות עירונית דגניה קריית חיים, חיפה

החברה, באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית, נבחרה ביחד עם קבוצת W GROUP, צד שלישי שאינו קשור לבעלי השליטה בחברה, ואשר לו ולחברה פרויקט משותף נוסף מסוג התחדשות עירונית בעיר יבנה (להלן: "השותף"), בחלקים שווים (50% - 50%) על ידי בעלי זכויות לביצוע פרויקט התחדשות עירונית במתכונת "פינוי בינוי" במתחם דגניה הנמצא בשכונת קריית חיים מערבית בחיפה (להלן: "מתחם דגניה"). מתחם דגניה משתרע על פני כ- 15.7 דונם, ובמסגרתו חלף כ- 140 יחידות דיור הקיימות במתחם ו-460 מ"ר מסחרי זה, בכוונת אלמוגים התחדשות עירונית והשותף לפעול להקמת כ- 630 יחידות דיור, בשבעה בנייני מגורים וכן שטחי מסחר בשטח מוערך של 1,000 מ"ר (בס"ק זה להלן: "הפרויקט"). החברה סיכמה עם באי כוח בעלי הזכויות על נוסח ההסכם המפורט ועיקרי המפרט הטכני ולמועד פרסום הדוח פועלת באמצעות אלמוגים התחדשות עירונית להחתמתם על הסכם זה.

11) פרויקט התחדשות עירונית ALUMA, יבנה

ביום 15.10.2020 רכשה החברה 51% ממניות השליטה של צד שלישי, שאינו קשור לחברה או למי מבעלי השליטה בה, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי ביבנה (להלן: "מתחם אלומה"). המתחם באלומה משתרע על פני כ- 4.9 דונם, ובמסגרתו חלף 64 יחידות דיור הקיימות במתחם ייבנו כ- 273 יחידות דיור, ב- 3 מגורים וכן שטחי מסחר בשטח מוערך של 1000 מ"ר וגני ילדים בשטח של 350 מ"ר (בס"ק זה להלן: "הפרויקט").

אזהרת מידע צופה פני עתיד. הנתונים המובאים בסעיף 6.19 זה (בס"ק זה להלן, ביחד: "הפרויקטים"), לרבות המתחמים, כמות היחידות שמתוכננות להיבנות בהם ומועדי קבלת היתרי הבניה, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. יובהר כי מדובר בשלב ראשוני וכי התממשותו של כל אחד מהפרויקטים האמורים אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, בין היתר, בשל אי הגעה להסכמה על פרטי ההסכם המפורט עם הרוב הנדרש מקרב בעלי הזכויות בפרויקטים ו/או אי קבלת היתרי בניה לפרויקטים ו/או אי התקיימות איזה מהתנאים הדרושים להקמת הפרויקטים במתחמים ו/או קיומם של דיירים מוגנים במתחמים ו/או שינוי לרעה בביקוש ליחידות דיור בסביבת המתחמים ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או התממשות גורמי הסיכון בתחומי פעילותה של החברה, כמפורט בסעיף 10.10 להלן.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – בטבלאות שבסעיף 6.21 שלהלן ניתנים נתונים שונים המהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, לרבות נתונים בדבר הכנסות, עלויות, רווח גולמי צפוי, קצב התקדמות פרויקטים מבחינה הנדסית, קצב מכירת דירות צפוי בפרויקטים, מועד מסירה והשלמת הפרויקטים. המידע בדבר הכנסות ועלויות צפויות מבוסס על תחשיבים כלכליים של החברה על בסיס ניסיונה, ניתוח מצב שוק, דוחות אפס שהוכנו על-ידי הבנקים המלווים, והנחות החברה בדבר מחירי מכירה וקצב מכירה. המידע לגבי עלויות צפויות התבסס על הערכות החברה ותחשיבים לגבי עלויות הבניה ועלויות אחרות הקשורות לפרויקטים. המידע בדבר סיום הפרויקטים מבוסס על הערכות החברה וניסיונה. יובהר כי המידע האמור להלן יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב בשוק, שינויים במחירי המכירה המוצגים, שינוי בעלויות בשל תלות בצדדים שלישיים (לרבות קבלת אישורים רגולטורים) שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי סיכון המפורטים בסעיף 10.10 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

יצוין, כי ביום 31.3.2022, לאור מספר הפרויקטים אשר עמדו במבחנים הקבועים בטיטת הצעת חקיקה לתיקון⁷ אודות נדל"ן יזמי כפרויקט מהותי ובהתאם לגילוי של רשות ניירות ערך⁸, קבע דירקטוריון החברה את הפרמטרים הבאים לבחירת הפרויקטים המהותיים מאוד עליהם יינתן גילוי: ראשית, בשים לב לעמדת רשות ניירות ערך בדבר חשיבות הגילוי אודות נכס המשמש כבטוחה לסדרת אגרות חוב⁹, תינתן עדיפות לגילוי בדבר פרויקטים של החברה המשועבדים למחזיקי אגרות חוב של החברה שבמחזור; שנית לפרויקטים אשר עמדו במצטבר בכל שלושת המבחנים הכמותיים הקבועים בהגדרת "נדל"ן יזמי מהותי מאוד" ומבין אלה, תינתן עדיפות לפרויקטים שעמדו בשיעור הגבוה ביותר במבחן הכמותי, וכך הלאה בסדר יורד, עד ל- 5 פרויקטים מהותיים מאוד או מספר הפרויקטים המשועבדים להבטחת אגרות חוב, הגבוה מביניהם. לאור זאת יצוין, כי במסגרת דוחות החברה יינתן גילוי ל- 5 פרויקטים כמהותיים מאוד, באופן הבא: 4 פרויקטים משועבדים, ופרויקט אחד נוסף אשר עומד בכל שלושת המבחנים הכמותיים והינו בעל השיעור הגבוה ביותר.

6.20.1 **פרויקטים בהקמה**

6.20.1.1 **פרויקט "אלמוגים נתניה"**

(א) **הצגת הפרויקט**

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
שם הפרויקט	אלמוגים נתניה
מיקום הפרויקט	נתניה
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 256 יח"ד ב-2 מגדלי מגורים, בשכונת אגם 3 בנתניה, מהן 191 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן" ו-65 יח"ד בשוק החופשי.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות

⁷ הצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי, כפי שעודכנה מעת לעת.

⁸ שאלות ותשובות מיוחדש דצמבר 2017.

⁹ עמדת סגל מס' 103-29 מיום 1.9.2021, כפי שעודכנה מעת לעת, בדף "תאגידיים" באתר רשות ניירות ערך.

פרטים כלליים	
סעיף	פרטים
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	5,878 מ"ר
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)*	2023
מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)	2019
מועד סיום שיווק (מתוכנן)	2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביצוע עצמי
מועד התחלת עבודות הקמה	2019
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה

*בתאריך 6 בפברואר 2023 התקבל טופס 4

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	26,582	256	-
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות (אלפי ש"ח)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
89,626	89,626	89,626	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
7,475	7,478	7,739	עלויות מצטברות בגין פיתוח ואגרות
60,431	128,489	165,108	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה
7,325	10,349	12,927	עלויות מצטברות בגין מימון
2,331	3,283	4,758	עלויות מצטברות אחרות
167,188	239,225	280,158	סה"כ עלות מצטברת
167,188	239,255	280,158	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
54	51	-	עלויות בגין פיתוח ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
138,730	57,421	5,633	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
5,517	2,731	465	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
144,301	60,203	6,098	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
36%	82%	98%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2022	2023	מועד השלמת בניה צפוי

שיווק הפרויקט (ד)

שיווק הפרויקט		
שנת 2022		
19	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,452	יחידות דיור (מ"ר)	
22	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
255	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
29,379	יחידות דיור (מ"ר)	
13	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
391,856	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
388,822	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
99.2%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
1	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
137	יחידות דיור (מ"ר)	
27	אלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	יחידות דיור / # מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
9,566	מחיר מכירה נומינלי למ"ר לזכאים של מחיר למשתכן (ללא מע"מ) (ש"ח)	
191/191	דירות מכורות "מחיר למשתכן" מתוך סך דירות "מחיר למשתכן" בפרויקט	
64/65	דירות מכורות שוק חופשי מתוך סך דירות שוק חופשי בפרויקט	

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל (ה)

צבר ההזמנות (במיליוני ש"ח)		
סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	
328.3	380.7	עד ליום האחרון של שנת 2022
60.2	7.8	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
388.5	388.5	סה"כ

ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
2020	2021	2022	
359,803	378,188	391,856	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
311,489	299,428	286,256	עלויות פרויקט צפויות
48,314	78,760	105,600	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
7,400	53,499	101,937	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
40,914	25,261	3,663	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
13%	21%	27%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
11	12.3	13	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (מגורים)

ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח הפרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
3,309	3,486	3,663	3,841	4,019	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,273	3,968	3,663	3,359	3,054	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח) מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר	12,904
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		מרץ 2018	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		10,000	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		7,778	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		לפי ריבית פריים בתוספת 0.5% - 1.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית		הקרן תיפרע בסיום הפרויקט או לחילופין מתוך כספי המקדמות.	
תניות פיננסיות מרכזיות		1.השקעת הון עצמי כנדרש. 2.העמדת הביטחונות לפי ההסכם.	
תניות מרכזיות אחרות		1. מכירת 135 יח"ד.	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
2. המצאת היתר בניה.	
הקטנת הון עצמי	הקטנת הון עצמי נדרש מ-46.4 מיליון ש"ח ל-30.9 מיליון ש"ח בכפוף להשלמת התקדמות ביצוע של 30%.
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?	לא
האם הלוואה מסוג non-recourse	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב.
בטחונות	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.

(ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	בטחונות ליום 31.12.2022	
שעבודים	דרגה ראשונה	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.	
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום (שעבוד עודפים)	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות החברה	
		ללא הגבלה בסכום	

(י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	105.6
התאמות לעודפים, סה"כ:	46.4
עודפים שנמשכו	(67.1)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	84.9
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו טבלת מימון לעיל

6.20.1.2 פרויקט "אלמוגים פרדסיה – שלב ב'"

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
אלמוגים פרדסיה	שם הפרויקט
פרדסיה	מיקום הפרויקט
הקמת 24 יח"ד ב-6 מגרשים בפרדסיה	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מאי 2018	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
5,134 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2023*	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
רבעון ראשון 2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט (בפועל)
2022	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
רבעון שלישי 2021	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע

*בתאריך 6 בפברואר 2023 התקבל טופס 4 למגרש ראשון מתוך שישה

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
6 מגרשים – בכל מגרש ניתן להקים 4 יח"ד, 2 דירות גן ו-2 דירות גג.	24	3,595	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות (אלפי ש"ח)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
26,459	26,459	26,459	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	1,253	1,568	עלויות מצטברות בגין פיתוח ואגרות
-	1,761	14,683	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה

עלויות (אלפי ש"ח)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
647	1,924	2,415	עלויות מצטברות בגין מימון
602	1,516	932	עלויות מצטברות אחרות
27,708	32,913	46,057	סה"כ עלות מצטברת
27,708	32,913	46,057	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
1,656	241	-	עלויות בגין פיתוח ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
15,055	18,366	14,394	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
1,215	539	844	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
17,926	19,146	15,238	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	8.7%	62.3%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	מועד השלמת בניה צפוי

עלויות שטרם הושקעו ואומדן

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט		
שנת 2022		
9	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,736	יחידות דיור (מ"ר)	
20	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
24	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
4,162	יחידות דיור (מ"ר)	
19.4	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
75,335	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
75,335	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
100%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
-	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	אלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	יחידות דיור # / מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

שיווק הפרויקט		
שנת 2022		
-	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר ההזמנות ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)		
סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	
62.1	46.7	עד ליום האחרון של שנת 2022
13.2	28.6	שנת 2023
75.3	75.3	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח) (*)			
2020	2021	2022	
59,575	72,646	75,335	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
50,152	52,059	61,295	עלויות פרויקט צפויות
9,423	20,587	14,041	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	1,018	8,651	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
9,423	19,569	5,390	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
16%	28%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
15.3	18.2	18.2	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (מגורים)

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (אלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח הפרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
ל.ר	ל.ר	5,390	ל.ר	ל.ר	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
6,914	6,152	5,390	4,628	3,866	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

ח) מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר	3,962
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		יולי 2018	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		7,000	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		7,000	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		לפי ריבית פריים בתוספת 0.5%-1.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית		הקרן תיפרע בסיום הפרויקט או לחלופין מתוך כספי המקדמות	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות		-	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		לא	
האם הלוואה מסוג non-recourse		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		עודפי הפרויקט משועבדים לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה) בהתאם לתנאי שטר הנאמנות ואגרת החוב	
בטחונות		זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין	

ט) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג		פירוט	בטחונות ליום 31.12.2022
שעבודים	דרגה ראשונה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.
	דרגה שנייה	מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה')	ללא הגבלה בסכום (שעבוד עודפים)
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות החברה	ללא הגבלה בסכום

י) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	14
התאמות לעודפים, סה"כ:	9.8
עודפים שנמשכו	(10)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	13.8
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו טבלת מימון לעיל

6.20.1.3 פרויקט אלמוגי HILLS, חיפה

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
אלמוגי HILLS	שם הפרויקט
חיפה	מיקום הפרויקט
הקמת 60 יח"ד ב-3 בניינים בני 5 קומות בשכונת רמת אלמוגי בחיפה, מהן 36 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן" ו-24 יח"ד בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2018	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
6,432 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2023	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2023	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2020	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
-	60	6,150	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות (אלפי ש"ח)				
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022		
27,949	27,949	27,949	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
7,025	6,446	6,560	עלויות מצטברות בגין פיתוח ואגרות	
3,301	22,326	41,799	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה	
1,072	1,397	1,972	עלויות מצטברות בגין מימון	
880	1,960	2,199	עלויות מצטברות אחרות	

עלויות (אלפי ש"ח)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
40,227	60,078	80,479	סה"כ עלות מצטברת
40,227	60,078	80,479	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
-	-	-	עלויות בגין פיתוח ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
45,655	25,930	11,884	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,494	1,491	648	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
48,149	27,421	12,532	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
4%	45.8%	85.7%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2022	2023	מועד השלמת בניה צפוי

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט		
שנת 2022		
2	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
262	יחידות דיור (מ"ר)	
24.1	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
49	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
5,164	יחידות דיור (מ"ר)	
15.5	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
112,232	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
80,081	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
71.4%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	
11	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,351	יחידות דיור (מ"ר)	
16,689	אלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
486/4	יחידות דיור # / מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
23	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
9,989	מחיר מכירה נומינלי למ"ר לזכאים של מחיר למשתכן (ללא מע"מ) (ש"ח)	

שיווק הפרויקט	
שנת 2022	
36/36	דירות מכורות "מחיר למשתכן" מתוך סך דירות "מחיר למשתכן" בפרויקט
13/24	דירות מכורות שוק חופשי מתוך סך דירות שוק חופשי בפרויקט

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר ההזמנות ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)		
עד ליום האחרון של שנת 2022	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל
72.3	68.5	72.3
7.7	11.5	7.7
-	-	-
80	80	80
סה"כ		

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
2020	2021	2022	
101,281	111,989	112,232	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
88,376	87,499	93,012	עלויות פרויקט צפויות
12,905	24,490	19,220	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	6,653	10,608	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
12,905	17,837	8,612	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
13%	22%	17%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
11.4	14.8	15.5	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עלייה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עלייה של 5%	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
11,826	10,219	8,612	7,005	5,398	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,359	7,986	8,612	9,239	9,865	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ז) מימון ספציפי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר	1,304
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2021	מוצג כהלוואות לזמן קצר	4,606
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
מוסד מלווה		בנק לאומי לישראל בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		דצמבר 2018	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		35,000	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		1,304	
מנגנון קביעת הריבית		לפי ריבית פריים בתוספת 0.5% - 1.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית		הקרן תיפרע בסיום הפרויקט או לחילופין מתוך כספי המקדמות.	
תניות פיננסיות מרכזיות		1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת הבטחונות לפי ההסכם	
תניות מרכזיות אחרות		מכירת 29 יח"ד מתוכם לפחות 23 דירות מחיר למשתכן.	
הקטנת הון עצמי		הקטנת הון עצמי נדרש מ-13.4 מיליון ש"ח ל-8.8 מיליון ש"ח בכפוף למכירת דירות מחיר למשתכן בסך כולל של כ-35 מיליון ש"ח ולפחות 6 דירות שוק חופשי בסך כולל של כ-13.9 מיליון ש"ח.	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		לא	
האם הלוואה מסוג non-recourse?		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		-	
בטחונות		זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.	

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
סוג	פירוט	בטחונות ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	
שעבודים (מיליוני ש"ח)	דרגה ראשונה	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות במקרקעין.	
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום (שעבוד עודפים)	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	ערבות החברה	ללא הגבלה בסכום	

(ט) התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
רווח גולמי צפוי	19.2
התאמות לעודפים, סה"כ:	13.2
עודפים שנמשכו	(3.8)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	28.6
מועד צפוי למשיכת עודפים	2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו טבלת מימון לעיל

6.20.1.4 פרויקט אלמוגים אור-ים 1, אור עקיבא

(א) הצגת הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
אלמוגים באור-ים	שם הפרויקט
שכונת אור ים, אור עקיבא	מיקום הפרויקט
הקמת 253 יח"ד ב-8 בניינים בני 13-5 קומות, מהן 154 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן" ו-99 יח"ד בשוק החופשי.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים בהקמה עפ"י עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
ספטמבר 2018	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
19,502 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2023	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
נובמבר 2020	מועד התחלת שיווק בפרויקט
2023	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
נובמבר 2020	מועד התחלת עבודות הקמה
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31.12.2022			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
-	253	24,200	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות (אלפי ש"ח)			
שנת 2020	שנת 2021	שנת 2022	
75,295	75,188	75,188	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
3,047	3,906	3,906	עלויות מצטברות בגין פיתוח ואגרות
4,905	70,605	143,912	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה
2,951	3,784	5,442	עלויות מצטברות בגין מימון
2,444	4,495	4,014	עלויות מצטברות אחרות
88,642	157,978	232,462	סה"כ עלות מצטברת
88,642	157,978	232,462	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	-	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
1,781	891	-	עלויות בגין פיתוח ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
157,259	94,112	21,264	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
2,171	1,600	-	עלויות מצטברות בגין מימון שטרם הושקעו (אומדן)
161,211	96,603	21,264	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
2%	45%	89%	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)
2023	2023	2023	מועד השלמת בניה צפוי

(ד) שיווק הפרויקט

שיווק הפרויקט		
שנת 2022		
44	יחידות דיור (#)	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
5,639	יחידות דיור (מ"ר)	
18	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
245	יחידות דיור (#)	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
26,526	יחידות דיור (מ"ר)	
12	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
336,973	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
308,892	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
91%	שיעור שיווק מסך הכנסות צפויות ליום האחרון של התקופה (%)	

שיווק הפרויקט		
שנת 2022		
8	יחידות דיור (#)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
969	יחידות דיור (מ"ר)	
8,190	אלפי ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
-	יחידות דיור # / מ"ר	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
-	אלפי ש"ח	מחיר ממוצע (ללא מע"מ) למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
8,762	מחיר מכירה נומינלי למ"ר לזכאים של מחיר למשתכן (ללא מע"מ) (ש"ח)	
154/154	דירות מכורות "מחיר למשתכן" מתוך סך דירות "מחיר למשתכן" בפרויקט	
91/99	דירות מכורות שוק חופשי מתוך סך דירות שוק חופשי בפרויקט	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל

צבר הזמנות (במיליוני ש"ח)		
סה"כ מקדמות שהתקבלו/שצפויות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו/יוכרו בגין חוזים חתומים	
223.1	280.1	עד ליום האחרון של שנת 2022
97.8	40.8	שנת 2023
-	-	שנת 2024
-	-	שנת 2025
320.9	320.9	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)			
2020	2021	2022	
281,719	324,046	336,973	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
249,853	254,581	253,726	עלויות פרויקט צפויות
31,866	69,466	83,247	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
300	16,783	67,935	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
31,566	52,683	15,311	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברווח והפסד
11%	21%	25%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
8.2	10.3	11.6	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר (ללא מע"מ)

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (ז)

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עלייה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%	
17,152	16,232	15,311	14,391	13,471	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
13,185	14,248	15,311	16,375	17,438	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי לפרויקט (ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	31.12.2022	-	מוצג כהלוואות לזמן קצר
		-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
	31.12.2021	-	מוצג כהלוואות לזמן קצר
		-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		דצמבר 2018	
סה"כ מסגרת אשראי כספי (קרקע ועלויות בנייה) (באלפי ש"ח)		20,000	
מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		17,539	
מנגנון קביעת הריבית		לפי ריבית פריים בתוספת 0.5% - 1.5%	
מועדי פירעון קרן וריבית		הקרן תיפרע בסיום הפרויקט או לחילופין מתוך כספי המקדמות.	
תניות פיננסיות מרכזיות		1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת הבטחונות לפי ההסכם	
תניות מרכזיות אחרות		מכירת 133 יח"ד מסוג מחיר למשתכן.	
הקטנת הון עצמי		הקטנת הון עצמי נדרש מ-37.4 מיליון ש"ח ל-25 מיליון ש"ח בכפוף למכירת 150 דירות מחיר למשתכן ו-20 דירות שוק חופשי בסך כולל של כ-152 מיליון ש"ח.	
האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		לא	
האם הלוואה מסוג non-recourse?		לא	
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		-	
בטחונות		זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות החברה במקרקעין.	

בטחונות			
סוג	פירוט	הסכום המובטח ליום 31.12.2022 (במיליוני ש"ח)	
שעבודים (מיליוני ש"ח)	דרגה ראשונה	זכויות החברה בפרויקט, ובכללן זכויות החברה במקרקעין.	
	דרגה שנייה	ללא הגבלה בסכום (שעבוד עודפים)	
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		ערבות החברה	ללא הגבלה בסכום

התאמות בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה

(י)

התאמה בין הרווח הגולמי ליתרת העודפים (במיליוני ש"ח)	
83.2	רווח גולמי צפוי
29.6	התאמות לעודפים, סה"כ:
(24.3)	עודפים שנמשכו
88.6	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו טבלת מימון לעיל	תנאים מתלים למשיכת עודפים

6.20.2 פרויקטים בתכנון

6.20.2.1 Terra, רחובות

(א) הצג הפרויקט

פרטים כלליים	
פרטים	סעיף
Terra	שם הפרויקט
רחובות	מיקום הפרויקט
הקמת 316 יח"ד ב- 5 מבנים מתוכן 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד ו- 2 בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין ע"פ עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
יוני 2022	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
7,100 מ"ר	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2023	מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי)
2026	מועד סיום שיווק (צפוי)
ביצוע עצמי	הסכמים עם קבלני ביצוע
2023	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
הסכם חכירה	זכויות משפטיות בקרקע

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני ליום 31 בדצמבר 2022			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים עיקרי (מ"ר)	סוג מלאי
מצב תכנוני נוכחי 283 יח"ד	316	28,730	יחידות דיור
-	-	400	שטחי מסחר
-	-	460	שטחי ציבור
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

(ג) עלויות שהושקעו ויושקעו בפרויקט

עלויות (אלפי ש"ח)		
2022		
246,578	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
53,885	עלויות מצטברות בגין פיתוח ואגרות	
-	עלויות מצטברות בגין תכנון ובניה	
4,777	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)	
178	עלויות מצטברות אחרות	
305,418	סה"כ עלות מצטברת	
305,418	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו והשלמה
10,500	עלויות בגין פיתוח ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
302,022	עלויות בגין בניה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
26,060	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
338,582	סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
-	שיעור השלמה הנדסי (לא כולל קרקע) (%)	
2026	מועד השלמת בניה צפוי	

(ד) רוחיות גולמית בפרויקט

אומדן שיעור רווחיות כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)	
2022	
754,460	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
644,000	עלויות פרויקט צפויות
110,460	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברווח והפסד
15%	שיעור רווח כולל צפוי בפרויקט (%)
22.9	מחיר ממוצע למ"ר (באלפי ש"ח) לפיו חושב רווח שטרם הוכר

(ה) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח פרויקט שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
40,843	78,566	116,289	154,012	191,735	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר, על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
149,564	132,927	116,289	99,651	83,013	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ו) מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (קרקע בלבד)			
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2022	יתרות בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)
213,690	מוצג כהלוואות לזמן ארוך		
בנק מזרחי	מוסד מלווה		
אוגוסט 2022	מועד אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		
213,690	סה"כ מסגרת אשראי כספי (באלפי ש"ח)		
-	מתוכה, יתרה זמינה לניצול (באלפי ש"ח)		
לפי ריבית פריים בתוספת 1%-2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		
פירעון ריבית כל שלושה חודשים, פירעון קרן בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2024	מועדי פירעון קרן וריבית		
1. השקעת הון עצמי כנדרש 2. העמדת בטחונות לפי ההסכם	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	תניות מרכזיות אחרות		
לא	הקטנת הון עצמי		
לא	האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח?		
לא	האם הלוואה מסוג non-recourse		
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
זכויות החברה במקרקעין	בטחונות		

(ז) שעבודים ומגבלות משפטיות

בטחונות			
הסכום המובטח ליום 31 בדצמבר 2022 (במיליוני ש"ח)	פירוט	סוג	
זכויות החברה במקרקעין	בנק מזרחי טפחות בע"מ	דרגה ראשונה	שעבודים (מיליוני ש"ח)
ללא הגבלה בסכום	ערבות החברה	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

בשנת 2012 התקשרה החברה עם רמ"י בהסכם הרשאה לתכנון (בס"ק זה, להלן: "**הסכם ההרשאה**") ביחס לנכס מקרקעין בשטח של 34,100 מ"ר באיזור נחל עיון שבקריית שמונה (בס"ק זה, להלן: "**הנכס**" או "**המיזם**"). על פי תכנית בנין עיר ייעוד המקרקעין הינו תיירות ונופש וכן שמושים הקשורים בפתוח אתרי נופש כולל מתקני אכסון, חניוני נופש וקמפינג, איגום מים, ופתוח נחל, מתקני ספורט ובילוי, מסעדות שרותי דרך כולל תחנת תדלוק וכן כל השימושים המשרתים את אוכלוסיית הנופשים שישוהו באזור.

בהתאם לאמור בהסכם ההרשאה, אישרה רמ"י לחברה להכין תוכנית עבור הנכס לצורך הקמת בית מלון, וזאת במשך תקופת ההרשאה לתכנון הקבועה לשלוש שנים, החל מיום 25.3.2012 ועד ליום 24.3.2015. החברה קיימה את תנאי הרשאת התכנון, ובמהלך 2016 נחתם הסכם הפיתוח בגין הקרקע האמורה.

למועד פרסום הדוח החברה השלימה תכנון עירוני לבית מלון בן כ-150 חדרים ושטחי מסחר, ובודקת חלופות להקמת הפרויקט בדרך של שיתוף פעולה עם גורם מוביל בענף התיירות. למועד הדוח התקבל מרמ"י אישור להארכת הסכם הפיתוח בכפוף לתשלום הוצאות פיתוח למשרד הבינוי והשיכון. והתקבלה ארכה למועד תשלום הוצאות הפיתוח.

6.21 **מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו**

תחום הנדל"ן היזמי מתאפיין ברמת תחרות גבוהה. על מתחריה של הקבוצה נמנים מספר רב של גורמים העוסקים בפיתוח וייזום נדל"ן. מאפייני התחרות נוגעים לחיפוש מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה של יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר. התחרות הינה על המחיר, תנאי המימון, המיקום הגיאוגרפי של הנכסים, המפרט הטכני וכן על מיתוג החברה עצמה כחברה בעלת מוניטין בענף. רמה התחרות בענף הביאה, להערכת החברה, לשחיקה יחסית ברווחיות בתחום פעילות זה.

בתחום הבניה בישראל פועלות מספר רב של חברות בהיקפי פעילות שונים, כאשר חלקה של הקבוצה מוערך בשיעור מזערי מהשוק. חלוקת נתחי השוק האמורה משקפת את מספרם הגדול של המתחרים בענף והעדר גורם דומיננטי השולט בשוק.

הקבוצה חשופה לתחרות מצד מספר רב של חברות העוסקות בפיתוח נדל"ן, כאשר התחרות בעיקרה מתמקדת בתחומים של איתור מקרקעין למטרות ייזום, פיתוח והקמה, ולאחר מכן, שיווק יחידות הדיור למכירה או להשכרה.

כמו כן, הסמיכות הגיאוגרפית, בה מבוצעים הפרויקטים השונים, מגבירה את התחרות וגורמת לירידה נקודתית במחירי יחידות הדיור, כאשר התחרות בעיקרה מושפעת מגודל הדירה, תכנונה ומחירה. לא ניתן למצב מתחרים מובהקים וקבועים בתחום פעילות זה, והמתחרים משתנים מפרויקט לפרויקט בהתאם לגורם היוזם של הפרויקטים הסמוכים לפרויקטי הקבוצה.

הקבוצה מתמודדת עם התחרות באמצעות הקפדה על בניה איכותית, מתן דגש על איכות השירות ואמינות הקבוצה, בחינה וייעול מתמידים של ערוצי שיווק ושמידת המיצוב והמיתוג של הקבוצה.

הקרקעות בהן פועלת החברה נרכשות במכרזים של רמ"י ומשרד הבינוי או מגורמים פרטיים. במכרזים של רמ"י ומשרד הבינוי משתתפים, בדרך כלל, מספר יזמים.

6.22 כּוּשֵׁר יִצוּר

הקבוצה פועלת בייזום ובתכנון פרויקטים בנדל"ן, כאשר מנהלי החברה מעורבים בכל אחד מהפרויקטים. כמו כן, יכולת החברה להשקיע הון ולהשיג מימון בקשר לפרויקטים חדשים, משפיעה בצורה ישירה על יכולתה של הקבוצה ליזום פרויקטים נוספים. למעט שני הגורמים האמורים, אין כל מגבלה על כּוּשֵׁר הייצור של הקבוצה.

6.23 חומרי גלם וספקים

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

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלוונטי.

למועד פרסום הדוח, להערכת החברה, לקבוצה אין תלות באף ספק ו/או נותן שירות, זאת נוכח החלופות הקיימות בשוק. בנוסף, ההתקשרויות עם קבלנים כאמור נעשות לגבי כל פרויקט ופרויקט בנפרד.

6.24 הון חוזר

ליום 31.12.2022, לקבוצה הון חוזר חיובי בתחום הבניה היזמית בסך של כ-196 מיליוני ש"ח בהשוואה להון חוזר חיובי בסך של 174 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2021. ההון החוזר, הנובע מפעילות הבניה למגורים, מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. הקבוצה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקט למספר שלבים, ובדרך כלל הקבוצה מתחילה בשיווק ומכירת יחידות הדיור לפני התחלה של ביצוע שלב חדש.

ליום 31.12.2022, הסתכם מלאי הדירות בפרויקטים בהקמה או שהקמתם הסתיימה ומכירת הדירות טרם הושלמה לסך של כ- 230 מיליוני ש"ח.

6.24.1 להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
871,815	443,416	428,399	נכסים שוטפים
676,008	310,705	365,303	התחייבויות שוטפות
195,807	132,711	63,096	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

6.24.2 מדיניות מתן אחריות

האחריות לטיב הבנייה נחלקת לשתי תקופות: הראשונה, תקופת הבדק שתחילתה בעת העמדת הנכס הנמכר לרוכש ונמשכת לתקופות הקבועות בחוק; והשנייה, תקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק, עד לתום התקופה הקבועה בחוק. בהתקשרויותיה עם הקבלנים המבצעים

את הפרויקט מקפידה הקבוצה כי נטל האחריות לבדק ולתיקון ליקויים לפי חוק המכר (דירות) יוטל במלואו על הקבלנים.

יודגש, כי הקבוצה בוחנת בכל פרויקט, בהתבסס על הערכות וניסיון העבר, את הצורך בביצוע הפרשות בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה. יתרת ההפרשות נבחנת בסיום הפרויקט ומעודכנת במידת הצורך. ליום 31.12.2022 עומדת ההפרשה על סך של כ-2,202 אלפי ש"ח בגין תיקונים ואחריות טיב הבניה לעומת סך של כ-1,840 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021.

מדיניות אשראי

6.24.3

אשראי ספקים – ככלל, הקבוצה משלמת לקבלני הביצוע וספקי השירותים לאחר שהושלמו העבודות ו/או בהתאם להתקדמות לשלבי הביצוע בפועל. תנאי התשלום למרבית הספקים הם שוטף + 45 ימים עד שוטף + 75 ימים. היקף אשראי הספקים ליום 31.12.2022 עומד על סך של כ-16,054 אלפי ש"ח וליום 31.12.2021 עמד על סך של כ-26,663 אלפי ש"ח.

אשראי לקוחות – בהסכמי המכר בהם מתקשרת הקבוצה נקבע לוח תשלומים קבוע ומוסכם מראש המשתנה מהסכם להסכם. רוכש יחידת הדיור נדרש לשלם במועד חתימת הסכם הרכישה סך השווה ל-7% עד 20% ממחיר יחידת הדיור ויתרת התשלומים נפרשת על פני תקופת הבניה בהצמדה למדד תשומות הבניה למגורים, כאשר כל התשלומים נפרעים טרם מסירת החזקה בנכס הנמכר לידי הרוכש.

הסכמי ליווי 6.25

לרוב, לצורך מימון הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת הקבוצה, מתקשרת הקבוצה עם בנקים בהסכמי ליווי בניה (להלן: "הסכמי ליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת הקבוצה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים להם זקוקה הקבוצה במהלך חיי הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק מכר (דירות). במסגרת התקשרות הקבוצה עם הבנק המלווה, נבדקת הרווחיות הצפויה של הפרויקט ומוערכים מראש רמת המחירים, קצב המכירות וקצב התקדמות הבניה. בהסכמי הליווי מוענקות לבנק סמכויות פיקוח ומעקב צמודות אחר עמידת הקבוצה ביעדים, כאשר במקרה של אי עמידה בקריטריונים שנקבעו, בידי הבנק הסמכות להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל. הבטחונות אשר מעמידה הקבוצה לבנקים המלווים כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויות הקבוצה במקרקעי הפרויקט, שעבוד הפרויקט והציוד, שעבוד חשבון הליווי, זכויות קיזוז בין פרויקטים שונים וכן שעבוד זכויות הקבוצה כלפי רוכשי דירות. בהסכמי הליווי נדרשת הקבוצה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט כחלק מתנאי קבלת אשראי מהבנק. שיעור ההון העצמי הנדרש משתנה מפרויקט לפרויקט.

מגבלות ופיקוח על תחום פעילות הבניה היזמית 6.26

כללי 6.26.1

החל משלב התכנון של פרויקט בניה ועד לשלב השלמת הבניה ומסירת החזקה בו, כפופות חברות הקבוצה לחוקי התכנון והבניה על תקנותיהם, לרבות לעניין רישוי, קבלת היתרי בניה והוצאות כל האישורים הנדרשים לאכלוס. ההליכים המתבצעים במסגרת חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו על פיו הינם הליכים ממושכים התלויים ברשויות התכנון וגורמים נוספים שאינם בשליטת הקבוצה ואשר קשה לצפותם ולהעריך את פרק הזמן הנדרש להסדרתם.

במהלך הבניה כפופה החברה לכל התקנים הישראליים הנוגעים לטיב העבודה והחומרים. התקנים מפורסמים על ידי מכון התקנים הישראלי, וחלקם מוכרזים כמחייבים רשמית על-ידי משרד התעשייה והמסחר. במסגרת התקשוריות עם קבלני משנה מסבה החברה את האחריות כאמור לקבלני המשנה, ומבקרת את עמידתם בתקנים הרלוונטיים ע"י ביצוע פרוגרמת בדיקות באמצעות מעבדות מוסמכות ולעתים גם באמצעות חברה חיצונית לניהול ופיקוח על הבניה.

ככלל, בהתקשוריות עם רוכשי דירות כפופה החברה להוראות חקיקה שונות בקשר עם התחייבויות לגבי אופי ואיכות הבניה והאחריות הניתנת לה ולליקויים אפשריים שהתגלו. להלן סקירה תמציתית של חוקים, תקנות, מגבלות ודרישות ספציפיות בהם מחויבת החברה בתחום פעילות זה:

6.26.2 חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבניה")

חוק התכנון והבניה קובע, בין היתר, דרישות רישוי לגבי שורה ארוכה של פעולות במקרקעין. חוק התכנון והבניה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות, וקובע כי בנייה ללא היתר בנייה כאמור או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית.

6.26.3 חוק מכר (דירות), התשל"ג-1973 ("חוק מכר דירות")

מכירת דירות על ידי הקבוצה כפופה להוראות חוק מכר דירות. בהתאם להוראות חוק המכר דירות, מחויב מוכר לצרף לחוזה המכר מפרט הכולל תיאור מפורט של נתוני הדירה הנמכרת והפריטים הכלולים בה, בהתאם לקבוע בצו המכר (דירות) (טופס של מפרט), התשל"ד-1974 ("צו המכר"). צו המכר אף קובע את אחוז הסטייה המותר בין המידות בפועל לבין המידות המופיעות במפרט.

על-פי ההסכמים בהם מתקשרת הקבוצה היא אחראית, על-פי רוב, בהתאם להוראות חוק מכר דירות, לתיקון אי התאמות (כהגדרת מונח זה בחוק המכר) בגין ליקויי בניה. אחריות זו חלה במשך תקופת הבדק המוגדרת בחוק מכר דירות ואשר תחילתה בעת מסירת הנכס לרשות הקונה, או מעת מסירת הנכס למזמין, וכן בתקופת האחריות שתחילתה בתום תקופת הבדק.

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

מכירת הדירות על ידי החברה כפופה גם להוראות חוק הבטחת השקעות, המטיל על המוכר חובה להבטיח את כספי הרוכש, אשר שילם עבור רכישת הדירה 7% ממחירה, וזאת עד למועד רישום זכויותיו של הרוכש בלשכת רישום מקרקעין או בספרי רמ"י. החברה מעמידה ערבויות בהתאם לדרישת חוק הבטחת השקעות להבטחת כספי הרוכשים. ערבויות אלה מוסרות בעת מסירת החזקה בדירה ורישום הדירה בטאבו על שם הרוכש או לחילופין ברגע חתימה על חוזה חכירה. היקף ערבויות חוק המכר שהעמידה החברה ליום 31.12.2022 הוא כ-803 מיליון ש"ח לעומת כ-469 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

6.26.5 עמידה בתקני מכון התקנים הישראלי

על פי הוראות צו מכר דירות (טופס של מפרט), התשל"ד-1974, כל המוצרים והמלאכות יהיו לפי דרישות התקן הישראלי הרלוונטי, כאשר יש כזה.

6.26.6 תקינה ובקרת איכות

לאלמוג בניה אישור ממכון התקנים הישראלי כי מערכת ניהול האיכות שלה עומדת בדרישות התקן הבינלאומי של ISO 9001-2015 בתחום פעילותה.

ISO 9001-2015 היא סדרת תקנים בינלאומיים לניהול איכות בתעשייה ובשירותים. הסדרה כוללת מספר תקנים המגדירים דרישות ברמות שונות ממערך הבטחת איכות של ספק השירות, כאשר רמת השירות נקבעת לפי השירות וטכנולוגיות המוצר. מדי שנה בודק מכון התקנים את עמידת אלמוג בנייה בתקן ועד כה חודש התקן מדי שנה. התקן הוטמע באלמוג בניה והיא פועלת לפי התקן ומעדכנת אותו בהתאם לנהלים שהוטמעו. אלמוג בניה מקיימת את נוהלי הבדיקה, הבחינה והבקרה כפי הנדרש על-פי התקן, לרבות נוהל פעולה מתקנת ומונעת ובדיקה פנימית שנתית מעבר לבדיקה על ידי מכון התקנים.

6.27 מיסוי מקרקעין

במסגרת פעילותה מתקשרת הקבוצה בעסקאות לרכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.

6.28 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכמי הליווי הבנקאי בקשר עם הפרויקטים אותם מבצעת הקבוצה בתחום הפעילות ראו סעיף 6.21 לעיל. במסגרת הפרויקטים שמבצעת החברה נדרשת החברה להמציא לבנקים מלווים ולגופים אחרים ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. ליום 31.12.2022 ולמועד פרסום הדוח, מסתכמות הערבויות כאמור בסכום כולל של כ-46 מיליון ש"ח לעומת כ-26 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021.

6.29 צפי להתפתחות בשנה הקרובה בתחום הבניה היזמית

להערכת החברה, בשנה הקרובה היא תפעל להשלמת בנייתם של הפרויקטים שבביצוע ומכירתם, להשלמת תכנון פרויקטים נוספים ותחילת הביצוע בהם, ולקידום תכנון של פרויקטים בהתחדשות עירונית והמשך הרחבת היקף הפעילות בתחום זה, והכל תוך שמירה על מיצובה. במקביל, החברה תפעל לאיתור הזדמנויות עסקיות בכפוף לשינויים במגמות בשוק הנדל"ן.

6.30 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הבניה היזמית

היעד המרכזי של הקבוצה בתחום הבניה היזמית הוא הגדלת היקף פעילותה והרחבתה באזורים בהם הקבוצה מזהה פוטנציאל עסקי למכירות מעת לעת, בפריסה ארצית, תוך מיצוב הקבוצה בפלח השוק של בנייה למעמד הבינוני ומעלה, ותוך כדי התחשבות בצרכי הלקוחות ודרישותיהם השונות וכן בשינויים במגמות בשוק הנדל"ן.

הקבוצה מתכוונת להמשיך ולהקפיד על בנייה איכותית, ולהמשיך ולממן את הפרויקטים בעיקר באשראי, בין השאר ממקורות בנקאיים, בדרך של ליווי פיננסי לפרויקטים.

הקבוצה מתכננת לממש את היעדים המרכזיים באמצעות אסטרטגיה שעיקריה הן כדלקמן:

1. התמקדות בתחום העסקי בו נצברו הניסיון, הידע ויכולות הניהול והביצוע של החברה.

2. איתור קרקעות בישראל ובחו"ל, בעלות פוטנציאל לרווחיות גבוהה.

3. מיצוי פוטנציאל הרווחיות של החברה הנובע מיתרונות לגודל בתנאי פעילות מתרחבת, ומניצול אסטרטגיות בתחומי הניהול, התפעול, השיווק והידע, שנצברו בתחומי הפעילות של החברה.

4. יצירת שיתופי פעולה אסטרטגיים עם בעלי קרקע או חברות אחרות בתחום הבניה היזמית.

5. הרחבת פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית.

המידע שלעיל מהווה מידע צופה פני עתיד אשר אין וודאות בהתממשותו, ומשקף את הערכות וכוונות החברה. הערכות החברה עשויות להתממש או שלא להתממש. החברה עשויה שלא לפעול על פי האסטרטגיה האמורה, אם לא יעלה בידה לרכוש נכסים ופרויקטים כאמור במחירים אטרקטיביים.

תחום פעילות זה מתייחס למתחם בתי אלמוג באילת ומחולק ל- (1) השכרה וייזום; (2) נדל"ן להשקעה; ו- (3) מוקדי רווח שמפעילה הקבוצה.

7.1.1 תיאור כללי של תחום הפעילות

תחום מתחמי מגורים לצעירים משלב בין מספר מוקדי רווח במתחם אחד. במסגרת תחום פעילות זה פועלת הקבוצה כקבוצה יזמית, הרוכשת זכויות במקרקעין עליהם מוקמים מתחמי מגורים לצעירים. במסגרת זו הקבוצה מתכננת, מקימה, משווקת ומוכרת דירות ללקוחותיה. מכירת הדירות ללקוחות מתבצעת באופן שבהמשך לעסקת המכר חותמים רוכשי הדירות על הסכם ניהול והסכם שכר דירה מובטח המקנים לקבוצה את זכות השימוש בנכס ומגד מתחייבת הקבוצה לשלם לרוכש הדירה שכר דירה מובטח בגין הנכס למשך תקופה מסוימת, לרוב כעשר שנים. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול והסכם שכר הדירה המובטח ראו סעיף 7.4 להלן.

במקביל, הקבוצה משכירה בהסכמי שכירות ארוכי טווח את יחידות הדיוור שנמכרו על-ידה וזכות השימוש בהן נותרו בידה, וכן את יחידות הדיוור ויתר הנכסים במתחם אשר נותרו בבעלותה. באופן זה מגבה הקבוצה את התחייבותה להבטחת שכר דירה בגין יחידות הדיוור שמכרה אל מול הסכמי השכירות ארוכי הטווח.

התחייבות הקבוצה לשכר דירה מובטח בגובה מסוים אינה תלויה בדמי השכירות המתקבלים בידיה בפועל, כך שהקבוצה נושאת בכל חוסר או נהנית מכל עודף, המתקבלים כתוצאה מהפער בין שכר הדירה המובטח לבין דמי השכירות המתקבלים בפועל. בנוסף מוכרת הקבוצה שירותי ניהול ושירותים נלווים אחרים המסופקים באמצעות הקבוצה או באמצעות זכיינים (כגון: אספקת חשמל, אחזקת פנים יחידות הדיוור, שירותי קליטה ועזיבה, מכונות כביסה אוטומטיות, מינימרקט ומסעדה, כספומט, חדר כושר, ברים, ביטוח וכו'), לרוכשי ושוכרי יחידות הדיוור ויתר הנכסים.

במסגרת תחום הפעילות משמשים חלקים מתוך מתחם המגורים לצעירים כנדל"ן להשקעה (יחידות דיוור בבעלותה של הקבוצה המצויים בבניינים 4 ו-6 במתחם) והם מנוהלים ביחד עם הפעילות היזמית כמקשה אחת.

נכון למועד פרסום הדוח קשורה הקבוצה בהסכמים למגורי עובדי רשתות בתי המלון דן, ישרוטל, פתאל, אסטרל וחברות נוספות.

התקשרות עם רשות מקרקעי ישראל

לפרטים אודות ההתקשרות עם רשות מקרקעי ישראל ראו סעיף 6.1 לעיל.

7.2 להלן מספר מאפיינים, מגמות והתפתחויות אשר משפיעים ועשויים להשפיע בעתיד על פעילות הקבוצה בתחום מתחמי מגורים לצעירים:

7.2.1 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

הקבוצה כפופה בתחום פעילות זה לחוקים ותקנות המסדירים את פעילות ענף הבנייה, ובין היתר חוקי תכנון ובניה, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי הדירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבנייה, עמידה בתקנים רלוונטיים, חוק עידוד השקעת הון וחוקים המסדירים את מערכת היחסים בין שוכר למשכיר, כמפורט בסעיפים 8.4 להלן.

7.2.2 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיות

חוסר יציבות כלכלית וביטחונית בארץ עשוי להשפיע על היקף המכירות של הקבוצה. כמו כן, האטה כלכלית עלולה לגרום לירידה בקצב ובמחירי המכירה. מנגד, שינוי לטובה במצב הביטחוני והכלכלי עשוי להשפיע על תחום הפעילות, באופן שמחירי יחידות הדיוור יעלו עקב הביקוש ועקב היצע קרקעות ודירות למגורים נמוך יחסית במשק. ניהול יעיל של מתחמי מגורים לצעירים משפיע על רמת הרווחיות של המתחם ועל הביקושים של אוכלוסיות היעד ליחידות דיוור במתחם. במהלך 2020 לאור התפרצות משבר הקורונה, חלה ירידה בשיעור התפוסה במתחמי מגורים לצעירים.

התפתחות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות בתחום

בשנים האחרונות ניכרת בשוק התעסוקה בארץ מגמה של מעבר מחוזי העסקה קולקטיביים לחוזי העסקה אישיים, המאפשרים ניווד כח אדם בין מקומות עבודה שונים ברחבי הארץ ביתר קלות. שינוי זה משפיע לחיוב על הביקושים לדירות להשכרה בכלל, ובפרט בקרב אוכלוסיות יעד של תחום מתחמי מגורים לצעירים כגון סטודנטים, עובדי הייטק ומקצועות חופשיים, עובדי ענף המלונאות והתיירות וכו'. כמו כן, השיפור שחל בשנים האחרונות בתשתיות התחבורה מאפשר נייודות גדולה מבעבר ומשפיע על הביקושים לדירות להשכרה. בנוסף, שינויים ברמת החיים בארץ משפיעים על אטרקטיביות ההשקעה במתחמי מגורים לצעירים.

7.2.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות

יכולות השיווק, המכירה וההשכרה של דירות להשקעה, איכות הניהול והתחזוקה של המתחמים, כמו גם היכולת לזהות קהלי יעד פוטנציאליים למתחמי המגורים לצעירים, הינם מהותיים להצלחה בתחום.

7.2.4 שינויים במערך הספקים וחומרי גלם לתחום הפעילות

לפרטים אודות שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות ראו סעיף 6.2.3 לעיל.

7.2.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הם איתנות פיננסית, צבירת מסה קריטית של יחידות דיוור המאפשרת כדאיות כלכלית להפעלת וניהול מתחם מגורים לצעירים והתמחות בניהול רב תחומי לצד היכולת למצוא מקרקעין ביעוד מתאים ועלות מתאימה. מחסום היציאה העיקרי של תחום הפעילות הוא התקשרות עם חברת ניהול שתכנס בנעלי חברת הניהול של הקבוצה. בנוסף, הואיל והקבוצה הינה צד להסכמי שכירות, הן כמשכיר והן כשוכר, הדבר עלול להשפיע על יציאתה של הקבוצה מתחום הפעילות.

7.2.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

מתחרי הקבוצה בתחום הפעילות הם משכירי ומוכרי דירות למגורים, הן אנשים פרטיים והן גופים הפונים לקהל יעד דומה. עם זאת, למיטב ידיעת הקבוצה, נכון למועד פרסום הדוח לא קיימים מתחמי מגורים לצעירים המתנהלים בשיטה דומה לדרך הפעולה של החברה בתחום ואשר ביכולתם להתקשר מול משכיר אחד עם כמות גדולה של יחידות דיוור להשכרה.

7.2.7 מדיניות מימוש נכסים

החברה שוקלת מעת לעת מימוש נכסים מניבים וזאת באופן פרטני תוך ניצול מצב השוק והזדמנויות עסקיות שונות הנקרות בדרכה.

7.2.8 סוגי השוכרים

החברה משכירה את הדירות הן לרשתות מלונאות המובילות באילת בחוזים ארוכי טווח והן לדיירים פרטיים המתגוררים בנכס בהתאם לתב"ע הקיימת.

7.2.9 פרטים נוספים

אלמוג אילת הגישה תוכנית בניין עיר בסמכות מחוזית לתוספת שטח לרווחת הדיירים, תוספת ארבע קומות וכ-40 יחידות דיור בבניינים מספר 3 ו-4. למועד פרסום הדוח, התב"ע אושרה ע"י הוועדה המחוזית, פורסמה ברשומות וקיבלה תוקף והפרויקט נמצא בבדיקת כדאיות כלכלית.

7.2.10 להלן טבלה המרכזת נתונים בדבר שלבי הפרויקט:

שלב	בניינים	מספר דירות	מספר יחידות דיור	מספר דירות שנמכרו ליום 31.12.2022	סטטוס
א'	1, 5	70	117	69	נמכר חלקית
א'	2, 4, 6	118	232	104	נמכר חלקית
א'	3	מבנה לרווחת דיירי המתחם + בריכה (כולל מינימרקט, בר-מסעדה, מכבסה, חדר כושר וכו')		-	
ב'	7, 8	110	220	109	נמכר חלקית
ג'	9	106	106	106	נמכר במלואו
סה"כ		404	675	388	

7.2.11 להלן טבלה המרכזת נתונים נוספים לגבי כל אחד מהבניינים בפרויקט:

מס' בניין	דירות בבניין	יתרת דירות בבעלות הקבוצה ליום 31.12.2022	אחוז דירות מושכרות בבעלות החברה מסך דירות בבעלות החברה	מס' דירות בשכר דירה מובטח	אחוז הדירות בשכר דירה מובטח מתוך כל בניין	סיווג החשבונאי בדוח על המצב הכספי עבור יתרת הדירות ליום 31.12.2022	סכום הצגה בדוחות על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	משך תקופת ההתחייבות הממוצעת שנותרה לחברה להסכם שכר דירה מובטח
1	24	1	100%	18	75%		435	5 שנים ו-9 חודשים
2	26	2	100%	20	77%	מלאי	2,671	6 שנים ו-4 חודשים
3	0	-	-	-	-	מבנה לרווחת הדיירים, רכוש קבוע	3,774	-
4	36	10	100%	21	58%	נדל"ן להשקעה	7,130	5 שנים ו-3 חודשים
5	46	-	-	41	89%	רכוש קבוע (מרכז אנרגיה)	612	6 שנים ו-2 חודשים
6	56	2	100%	53	95%	נדל"ן להשקעה	1,460	6 שנים ו-9 חודשים
7	36	-	-	36	100%	רכוש קבוע	315	6 שנים ו-4 חודשים
8	74	1	100%	66	89%	מלאי	420	6 שנים ו-2 חודשים
9	106	-	100%	103	97%			7 שנים ו-3 חודשים
סה"כ	404	16	-	358	-		16,462	

7.2.12 להלן טבלה המרכזת מידע רלוונטי אודות הפרויקט של הקבוצה באילת

שם הפרויקט	מהות הזכויות במקרקעין	תיאור הפרויקט (סעיף בדוח)	מיקום וסוג הפרויקט	שיעור ביצוע תזרימי למועד פרסום הדוח	שיעור העלויות לגביהן קיים הסכם מחייב למועד פרסום הדוח
אלמוג אילת שלב א'	חכירה	7.2.14	אילת – מגורים לעובדי ענף התיירות	100%	הושלם
אלמוג אילת שלב ב'	חכירה	7.2.14			
אלמוג אילת שלב ג'	זכויות מכוח הסכם פיתוח	7.2.14			

7.2.13 להלן פרטים נוספים בדבר פרויקט אלמוג אילת של הקבוצה :

(א) כללי

בשנת 2000 זכתה הקבוצה במכרז של רמ"י לחתימה על חוזה פיתוח בקשר עם מגרש בשטח של 6,614 מ"ר בעיר אילת, לבניית 384 יחידות דיור (להלן, בסעיף זה: "**המקרקעין**"). אלמוג אילת הקימה על המקרקעין פרויקט סגור בן 6 בניינים ובו 188 דירות (המהוות כ-345 יחידות השכרה), הכולל חמישה בנייני מגורים ("**שלב א'**") ומבנה נוסף המשמש כמרכז הפנאי והבילוי של המתחם הכולל בריכה, מועדון, ברים, חדר כושר, מינימרקט, מסעדה ומכבסה בשטח של כ-500 מ"ר. הפרויקט מיועד ברובו לעובדי בתי המלון באילת. בנוסף, הקימה אלמוג אילת על המקרקעין חדר שנאים לקליטת חשמל במתח גבוה וחלוקתו במתח נמוך ומספקת, מעבר לשירותי הניהול, חשמל לתושבי המתחם בתעריף חברת החשמל.

בשנת 2005 רכשה אלמוג אילת מצד שלישי את זכויותיו במקרקעין נוספים בשטח של 3,990 מ"ר על פי חוזה פיתוח מול רמ"י, להקמת 204 יחידות דיור הסמוכים למקרקעין (להלן, בסעיף זה: "**המקרקעין הנוספים**") וזאת בתמורה לסך של 1,485,000 דולר ארה"ב, אשר שולמה במלואה. על המקרקעין הנוספים נבנה שלב ב' של הפרויקט, הכולל 2 בניינים ובהם 110 דירות (המהוות 220 יחידות השכרה) ("**שלב ב'**") אשר נמכרו כולן לצדדים שלישיים.

החברה יזמה והקימה פרויקט אשר כולל בניין מגורים אחד ובו 106 יחידות דיור (סטודיו ולופטים) ("**שלב ג'**"). המקרקעין לשלב ג' "נוצרו" על ידי השבחת הזכויות במתחם באמצעות תכנית בנין עיר שהגישה אלמוג אילת ואשר אושרה למתן תוקף בשנת 2011 בידי הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הקמת שלב ג' הסתיימה בשנת 2015.

ליום 31.12.2022, נמכרו 388 מן הדירות בשלבים א', ב' ו-ג' של הפרויקט לצדדים שלישיים. 16 מהדירות הנמצאות בבעלותה של אלמוג אילת מושכרות לצדדים שלישיים. ראו סעיף 7.2.12 לעיל המפרט את חלוקת הדירות לפי בניינים. הפרויקט מנוהל על ידי אלמוג ניהול אשר מעניקה לפרויקט שירותי ניהול הכוללים תחזוקה, ניקיון, שמירה, גבייה ועוד.

(ב) תפוסה¹⁰

להלן נתוני תפוסת השכירות במתחם אילת

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	
87%	99%	94%	שלבים א' ב' ו-ג'
100%	100%	100%	דירות בבעלות החברה
86%	98%	93%	דירות בשכר דירה מובטח

(ג) לקוחות

החברה התקשרה עם מספר רשתות בתי מלון באילת בהסכמי שכירות למספר שנים, מכוחם מושכרות מרבית הדירות בפרויקט. בתי המלון עושים שימוש בדירות לשיכון עובדיהם. דמי השכירות כוללים תשלום בגין דמי ניהול, כאשר על פי חלק מהסכמי השכירות כוללים דמי השכירות גם תשלום בגין חשמל, מים וארנונה, המוגבל בסכום. כל הסכמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן ו/או לשער הדולר ובחלק מהסכמי השכירות נקבעו הוראות לעניין עליה קבועה ומוסכמת, לא מהותית, בשכר

¹⁰ "תפוסה" – משמע, התפוסה ביחידות אשר נותרו בבעלות הקבוצה וביחידות לגביהן קיימת התחייבות של הקבוצה להבטחת תשואה.

הדירה לאחר חלוף תקופה מסוימת. הוראות אלה משתנות מהסכם להסכם. בהסכמי שכירות עם אחד מהשוכרים הועמדה לטובת אלמוג אילת ערבות בנקאיות להבטחת תשלום דמי השכירות. במקביל, התקשרה אלמוג אילת בהסכמי ניהול עם חלק מבתי המלון, מכוחם התחייבה אלמוג אילת להעניק שירותי ניהול לפרויקט הכוללים, בין היתר, תחזוקה שוטפת, ניקיון, שמירה, התחייבות לקיום ביטוח וכן, בחלק מההסכמים, מתן שירותי קליטה ועזיבה לדיירים ותחזוקת פנים הדירות. אלמוג אילת המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי הניהול לאלמוג ניהול. בנוסף, התקשרה אלמוג אילת בהסכמים להשכרת שטחי המסחר בפרויקט. בחודש מאי 2020 הקימה אלמוג אילת יחד עם צד ג' חברה משותפת (50%-50%) לניהול מינימרקט-בר-מסעדה בשטח המתחם.

להלן נתונים בדבר הסכמי השכירות עם רשתות בתי המלון:

מועד סיום תקופת השכירות החוזית	תקופת השכירות החוזית (שנים)	מספר יחידות השכרה בבעלות הקבוצה	יחידות השכרה	בתי המלון
31.3.2027	5	3	194	מלון א' (*)
13.4.2025	5	8	134	מלון ב' (*)
31.3.2026	בין 3 ל 5	16	111	מלון ג' (*)
31.1.2023	5	-	82	מלון ד'

(*) לקוחות אשר סיום ההתקשרות איתם ישפיע באופן מהותי על תחום הפעילות ולפיכך לחברה יש תלות בהם.

(**) למועד פרסום הדוח תקופת השכירות לגבי מרבית היחידות הוארכה עד 31.3.23 והצדדים נמצאים במו"מ מתקדם לגיבוש התנאים להארכת הסכם השכירות לתקופה ארוכה.

פילוח הכנסות ורווחיות פרויקטים

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות הקבוצה על פי המוצרים והשירותים העיקריים בתחום מתחמי המגורים לצעירים¹¹ (באלפי ש"ח):

סוג המוצר / שירות	סה"כ הכנסות בשנת 2022	סה"כ הכנסות בשנת 2021	סה"כ הכנסות בשנת 2020	% מתוך סך הכנסות התחום ליום 31.12.2022
השכרת נכסים ¹²	16,341	13,496	7,815	69%
מכירת דירות	1,160	-	-	5%
הכנסות מדמי ניהול	-	-	993	-
שירותים נלווים ¹³	6,237	9,060	3,243	26%
סה"כ	23,739	22,556	12,051	100%

¹¹ ההכרה בגין שכר דירה, ארנונה ומים הינה על בסיס נטו. ההכרה בגין חשמל ושירותים נלווים הינה על בסיס ברוטו.

¹² כולל הכנסות בגין השכרת דירות ושטחים מסחריים

¹³ שירותים נלווים כגון, הכנסות ממכירת חשמל ואחרות.

7.3 סיווג כנדל"ן להשקעה

במסגרת תחום פעילות מתחמי מגורים לצעירים מחזיקה החברה את בניינים 4 ו-6 במתחם אשר חלק מן הדירות בהם נמכרו ומושכרות לצדדים שלישיים וחלקן מסווגות כנדל"ן להשקעה. בניינים אלה מקבלים את אותם השירותים מחברת הניהול של המתחם ומושכרים ללקוחות כיתר הבניינים במתחם. ליום 31.12.2022, בבעלות החברה 12 דירות (המהוות 24 יחידות דיור) בבניינים 4 ו-6 המסווגות כנדל"ן להשקעה. בשנים 2021 ו-2020 היו בבעלות החברה 13 ו-14 דירות, בהתאמה.

7.3.1 הכנסות צפויות מחוזי שכירות חתומים

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	הכנסות מרכיבים משתנים (אומדן)	מספר חוזים מסתיימים (יח"ד)	שטח נשוא ההסמכים המסתיימים (במ"ר)
רבעון 1	177	-	-	-
רבעון 2	177	-	-	-
רבעון 3	177	-	-	-
רבעון 4	177	-	-	-
2024	710	-	-	-
2025	518	-	-	322
2026	183	-	15	424
2027 ואילך	-	-	-	-

7.3.2 שוכרים עיקריים (מצרפי) בגין נדל"ן להשקעה*

השוכר	אפיון אזור ושימוש של הנכסים המושכרים	הכנסות בשנת 2022 באלפי ש"ח	אחוז מסך הכנסות התאגיד	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופות ההתקשרות שנותנה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א' - אילת	מגורים לעובדי בתי המלון באילת	234	0.04%	צמוד מדד + 1.5% לשנה	מלונאות	ערבויות בנקאיות	כ-2 שנים ו-6 חודשים	-
שוכר ב' - אילת	מגורים לעובדי בתי המלון באילת	460	0.09%	צמוד מדד	מלונאות	ערבויות בנקאיות	כ-3 שנים ו-6 חודשים	-

*מתיחס ליחידות הדיור הקיימות ליתרת הסגירה

7.3.3 תיאור נדל"ן להשקעה – נכס מהותי

נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			פריט מידע									שנה	שם הנכס ומאפייניו
הנחות נוספות בבסיס ההערכה	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	זיהוי מעריך השווי	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (ש"ח)	שיעור התפוסה לתום התקופה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור התשואה (%)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (אש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (אש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (אש"ח)	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אש"ח)	מספר דירות בבעלות החברה לתאריך מאזן		
-	שיטת ההשוואה	טרייסטמן אגמי בע"מ	2,465	100%	6.19%	6.19%	532	710	8,590	8,590	12	2022	דירות בבניינים 4 ו-6 אלמוג, אילת מטבע פעילות- נח שימוש עיקרי- מגורים
-	שיטת ההשוואה	טרייסטמן אגמי בע"מ	2,266	100%	6.54%	6.54%	554	724	7,900	7,900	13	2021	
-	שיטת ההשוואה	טרייסטמן אגמי בע"מ	1,307	100%	7.15%	7.15%	605	768	8,464	8,464	14	2020	

7.4 התקשרויות

מכירת יחידות הדיור על ידי הקבוצה נעשית, על פי רוב, ישירות ללקוחות פרטיים המתאפיינים בכך שאינם לקוחות קבועים של הקבוצה, ולפיכך לא נוצרה ואף לא עלולה להיווצר תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות. בנוסף לאמור בסעיף 8.1.1 לעיל, מתקשרת אלמוג אילת בהסכם ניהול עם רוכשי יחידות הדיור. ההתקשרות בהסכם הניהול מהווה תנאי בחוזה הרכישה למכירת יחידת הדיור לרוכשים. בהסכם הניהול מתחייבת אלמוג אילת להעניק שירותי אחזקה וניהול לרוכשי יחידות הדיור לתקופה בת שלוש שנים. תקופה זו תוארך אוטומטית לתקופות נוספות בנות חמש שנים כל אחת, למעט במקרה של הפרה של רוכשי יחידות הדיור או במקרה בו לפחות שמונים אחוזים מבעלי הדירות בפרויקט מסרו הודעה בכתב על רצונם להביא לידי סיום את הסכם הניהול, וזאת בהודעה של שישה חודשים לפחות טרם תום תקופת ההסכם ו/או התקופה הנוספת. לחברת הניהול זכות להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה לרוכשי הדירות של שישה חודשים מראש. בתמורה למתן שירותי האחזקה והניהול משלמים רוכשי הדירות לאלמוג אילת דמי ניהול, הנקבעים בהתאם לשטח יחידת הדיור הנרכשת ואשר מתעדכנים באופן אוטומטי בכל שנת חוזה, החל מתום תקופת החוזה הראשונית בת שלוש השנים. רוכשי הדירות מפקידים בידי אלמוג אילת, בתוך שבעה ימים ממועד דרישתה, פיקדון בסכום השווה לתשלום שלושה חודשי דמי ניהול.

7.5 תחרות

למיטב ידיעת החברה, למועד פרסום הדוח לא קיימים מתחרים המציעים מתחמי מגורים לצעירים במתכונת דומה לאופן בו פועלת החברה במתחם המגורים לצעירים באילת. קיימת תחרות מצד משכירי דירות פרטיים וגופים הפונים לקהל שוכרים דומה.

7.6 כושר יצור

יכולת החברה להשקיע הון ולהשיג מימון בקשר לפרויקטים חדשים משפיעה בצורה ישירה על יכולתה של החברה להיכנס לפרויקטים נוספים. למעט שני הגורמים האמורים, ובכפוף לזמינותם של מנהלי החברה וליכולתם להשיג מימון, אין כל מגבלה על כושר הייצור והפעילות של הקבוצה.

7.7 חומרי גלם וספקים

לפרטים אודות חומרי גלם וספקים ראו סעיף 6.23 לעיל. למועד פרסום הדוח, לקבוצה אין תלות באף ספק ו/או נותן שירות וההתקשרויות נעשות לגבי כל פרויקט בנפרד.

7.8 הון חוזר

ההון החוזר הנובע מפעילות בתחום מתחמי המגורים לצעירים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות למכירה, מיתרת הלקוחות ומאשראי בנקאי לזמן קצר. ליום 31.12.2022, לקבוצה הון חוזר שלילי בתחום מתחמי המגורים לצעירים בסך של כ-4 מיליוני ש"ח לעומת הון חוזר שלילי בסך של כ-1.9 מיליוני ש"ח ליום 31.12.2021.

7.8.1 להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות (לתקופה של 12 חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)	
7,757	-	7,757	נכסים שוטפים
11,718	(2,034)	13,752	התחייבויות שוטפות
(3,961)	(2,034)	(5,995)	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

7.8.2 מדיניות מתן אחריות

במסגרת הקמת שלב ג' של המתחם, יצרה החברה הפרשה בגין תיקונים ואחריות טיב בניה והפחיתה אותה לאורך השנים. נכון ליום 31.12.2022 לא קיימת עוד הפרשה בספרי החברה. בנוסף, על פי ההסכמים עם רוכשי הדירות, לפיהם מתחייבת הקבוצה להשכיר את יחידות הדירור עבור רוכש היחידה, מתחייבת הקבוצה להשיב לבעל הדירה בתום תקופת השכירות את הדירה במצבה כפי שנמסרה לה, בכפוף לבלאי סביר. במקביל, מתחייבים שוכרי הדירות להחזיר את הדירות בתום תקופת השכירות, במצב בו שכרו אותן, למעט בלאי סביר.

7.8.3 מדיניות אשראי

אשראי ספקים - ביום 31.12.2022 הסתכם היקף האשראי לסך של כ-1,447 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ-809 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021.

אשראי לקוחות - בהסכמי השכירות בהם מתקשרת הקבוצה נקבע לוח תשלומים בעת חתימת ההסכמים, לפיו משלמים השוכרים את דמי השכירות והניהול מראש, לתקופה של בין חודש לשישה חודשים.

7.9 מימון

פעילות הקבוצה, בתחום מתחמי מגורים לצעירים, ממומנת מהון עצמי, מתקבולים מרוכשי ושוכרי יחידות דיור ונכסים אחרים ומאשראי מהמערכת הבנקאית.

7.9.1 להלן פרטים בדבר הרכב האשראי הבנקאי שקיבלה הקבוצה:

31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	שיעור ריבית שנתית ממוצעת בשנת 2022	
3,421	1,014	5,450	6.5%	הלוואות מבנקים
3,421	1,014	5,450	-	<u>סה"כ אשראי</u>

להבטחת פירעון ההלוואות שעבדה הקבוצה 12 דירות וכן נכסים בשימוש עצמי השייכים לתחום מתחמי מגורים לצעירים

7.9.2 מסגרות אשראי

לקבוצה מסגרת אשראי שוטף בקשר עם תחום מתחמי מגורים לצעירים בסך של כ-600 אלפי ש"ח, אשר ליום 31.12.2022 ולמועד פרסום הדוח אינה מנוצלת.

7.9.3 ערבויות חוק מכר וערבויות ביצוע

ליום 31.12.2022 ולמועד פרסום הדוח לא קיימות ערבויות חוק מכר בגין מכירות של החברה בתחום פעילות זה.

7.10 מגבלות ופיקוח על תחום פעילות מתחמי מגורים לצעירים

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על תחום הפעילות ראו סעיף 8.2.1 לעיל. בנוסף לאמור בסעיף 8.2.1 לעיל, נדרשת הקבוצה להחזיק ברישיונות עסק עבור חלק מהעסקים השונים המופעלים על ידיה במתחם המגורים לצעירים וכן להחזיק ברישיון להפעלת בריכה.

7.11 הסכמים מהותיים

לפרטים אודות הסכמי השכירות מהותיים ראו סעיף 7.2.13(ג) לעיל.

המידע בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה נכון למועד פרסום הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד פרסום הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה וזאת בין היתר עקב שינויים בשוק, שינויים בהערכות החברה בדבר מגמות השוק וכדאיות הקמת פרויקטים ו/או תפעולם וניהולם ו/או עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 10.10 להלן.

8. פעילות נדל"ן להשקעה

החברה עוסקת, באמצעות חברות בת, בייזום, הקמה, ותפעול של נכסי נדל"ן ובהשכרתם למטרות מגורים, מסחר, שירותים ומשרדים. למועד פרסום הדוח, בבעלות אלמוג בניה שדרת חנויות שהוקמה על ידי החברה בעמק הכרמל נשר המושכרות למסחר, שירותים ומשרדים וכן מבנה בבת גלים, חיפה המושכרת למסעדה.

8.1 בת גלים – נכס מסחרי

ביום 7.5.2018 קיבלה אלמוג בניה היתר בנייה לבניית כ-200 מ"ר המיועדים למסחר (מסעדה בת שתי קומות וגג המתאים לאירועים), על מגרש שבבעלותה בטיילת בת גלים בחיפה, הממוקם בקו ראשון לים. בחודש דצמבר 2019 הסתיימה בניית הנכס ונחתם הסכם להשכרת הנכס לתקופה של 5 שנים עם אופציה להארכה ל-5 שנים נוספות החל ממועד גמר הבניה (עם גרייס של 6 חודשים). בחודש אוקטובר 2020 נתקבל בגין הנכס מימון ספציפי מתאגיד בנקאי בסכום של 4,000 אלפי ש"ח לתקופה של 10 שנים.

לנכס זכויות בנייה לפי יעוד של מסחר לצורכי בניה מסחרית באיזור נופש. בהתאם לתוכנית מתאר ארצית 13/3 שבתוקף, מקרקעי הנכס נכללים במקטע 2 של תמ"א 13/3, המעודד התחדשות עירונית, ולפיו יעוד המקרקעין הינו למגורים, למלונאות ולמסחר. נוכח האמור ובתאום עם הרשויות, החברה פועלת לאישור תב"ע למימוש הזכויות עפ"י תמ"א 13/3 כך שעל המגרש יבנה מבנה בן 6 קומות ובו מלונית בת 24 חדרים בשטח כולל של כ-2,000 מ"ר ב-4 קומות. למועד פרסום הדו"ח אושרה התב"ע להפקדה למתן לתוקף בכפוף לתיקונים שנדרשו בתקנון, אשר עליהם מתכוונת החברה להגיש ער.

לתאריך מאזן שווי הנכס הוערך על ידי מעריך שווי בלתי תלוי בסכום של כ-7.3 מיליון ש"ח.

8.2 שדרת המסחר – עמק הכרמל א'

בכוונת החברה לממש זכויותיה בנכס שדרת מסחר בשטח כולל של 1,227 מ"ר אשר הוקם ע"י חברה בת במסגרת פרויקט עמק הכרמל שלב א' בעיר נשר, ובבעלות מלאה שלה. למועד הדוח שטחי מסחר אלו מסווגים כנכסים המוחזקים למכירה.

8.3 שטח מסחרי בפרויקט עמק הכרמל ב', נשר

במהלך חודש מרץ 2022, התקשרה חברה בת בבעלות ובשליטה מלאות של החברה (בס"ק זה להלן: "חברת הבת") בהסכם מכר עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של חברת הבת במקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, הכולל שטח מסחרי של כ-350 מ"ר (בס"ק זה להלן: "הנכס"). בתמורה לנכס זכאית חברת הבת לסך של 4.5 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל בתקופת הדוח, סך השווה ל-20% מהתמורה. יתרת התמורה תשולם עד למועד השלמת העסקה, בהתאם לתנאי הסכם המכר. הרווח משערוך כתוצאה ממכירת הנכס אשר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה, לתקופת הדו"ח, הינו כ-1.8 מיליון ש"ח.

9.1 פרויקט Kneza Milosa בבלגרד, סרביה

ביום 4.7.2016, חברת בת הנמצאת בבעלות משותפת (בחלקים שווים) של החברה עם חברת בניה יזמית ישראלית (בס"ק זה, להלן: "Satva B.V" ו-"שותף ישראלי", בהתאמה) התקשרה בהסכם עם שותף סרבי (בס"ק זה, להלן: "השותף הסרבי", ו-"ההסכם", בהתאמה), להקמת מיזם משותף לייזום, לבניה, לפיתוח, לשיווק ולמכירת 223 יחידות דיור, כ-4,900 מ"ר שטחי מסחר ו-390 מ"ר חניות במתחם מגורים ומשרדים הנמצא על שטח כולל של כ-5,680 מ"ר בבלגרד, סרביה (בס"ק זה, להלן: "המיזם המשותף" ו-"הקרקע", בהתאמה). אחזקות הצדדים במיזם המשותף הן כדלהלן: Satva B.V – 56% (באופן שהחברה מחזיקה בעקיפין ב-28%) והשותף הסרבי - 44% (בס"ק זה, להלן: "חברת הפרויקט" או "KMR Development D.O.O").

בחודש אוגוסט 2018 קיבלה חברת הפרויקט היתר בניה להקמת הפרויקט. בחודש אוקטובר 2018 התקשרה חברת הפרויקט בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי מקומי בהקשר לפרויקט לפיו תועמד לחברת הפרויקט מסגרת אשראי עד לסך כולל של כ-28 מיליון אירו. נכון למועד הדוח ביצוע הפרויקט הסתיים ובחודש מרץ 2021 התקבל טופס אכלוס. נכון לתום שנת הדיווח, הקמת המיזם הסתיימה, דירות ושטחי מסחר נמסרו לרוכשים ויתרת המלאי כוללת 2 דירות וכ-2,500 מ"ר שטחי מסחר שטרם נמכרו.

9.2 פרויקט Landmark Residence בבלגרד, סרביה

בחודש נובמבר 2017, העמידה החברה הלוואה בסך של כ-520 אלפי אירו (כ-2 מיליון ש"ח) לצד שלישי אשר מהווה את השקעת החברה בפרויקט נדל"ן ומסחר בבלגרד, סרביה לבניית כ-140 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחרי בשם Landmark Residence (להלן: "חברת הפרויקט" ו-"הפרויקט", לפי העניין). ההלוואה אינה נושאת ריבית ועמדה לפירעון ביום 1.3.2019 ככל שלא יחתם הסכם השקעה. בחודש פברואר 2019 הוארכה ההלוואה באותם תנאים ובאופן שתאריך הפירעון יהיה 31.3.2024.

במהלך שנת 2020 חתמה החברה על הסכם שיתוף פעולה עם השותפים בפרויקט, והקרקע נרשמה על שם חברת הפרויקט. חלקה של החברה בפרויקט עומד על 10%. כמו כן העמידה החברה הלוואות נוספות בסך של 85 ו-150 אלפי אירו (כ-900 אלפי ש"ח) שאינן נושאות ריבית ותאריך הפירעון שלהן הינו 30.6.2025.

במהלך חודש אפריל 2022, חתמה חברת הפרויקט, BKA Development D.O.O (להלן – "BKA") על הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי בסך 32.9 מיליון אירו בגין הפרויקט, בעלי המניות ב-BKA ערבים להלוואה כלפי התאגיד הבנקאי, ביחד ולחוד, ואולם בהתאם להסכמות וסעיפי שיפוי בין השותפים ב-BKA (בערבות תאגידים ויחידים תושבי ישראל השולטים בהם), במקרה של מימוש הערבות התחייב כל בעל מניות להעמיד את חלקו בסכום שיידרש על ידי התאגיד הבנקאי בהתאם לשיעור החזקותיו ב-BKA ובמידה ומי מבעלי המניות ב-BKA ישלם סכום מעבר לחלקו היחסי, לשפות את בעל המניות בגין כל סכום עודף בו נשא בתשלום כאמור. בתקופת הדוח התקבל לפרויקט היתר בניה והחלה הבניה. להערכת החברה היקף ההכנסות של הפרויקט בכללותו יעמוד על כ-53 מיליון אירו והרווח הגולמי הצפוי בו הינו כ-19 מיליון אירו. למועד פרסום הדוח נחתמו הסכמי מכירה בגין 51 יח"ד.

9.3 פרויקט חוואר, קרואטיה

במהלך חודש נובמבר 2017 החברה, באמצעות חברת בת Satva B.V, יחד עם שותף עסקי זר, רכשו קרקע בשטח של כ- 300 דונם באי חוואר שבקרואטיה, ממנו כ-150 דונם מיועד להקמת מיזם מגורים ו/או תירות ("העסקה"). חלקה של החברה ברכישת הקרקע האמורה הינו 28% (בשרשור). למועד הדוח, השקעתה של החברה בעסקה מסתכמת בסכום של כ- 700 אלפי אירו, שולמה מלוא התמורה בגין רכישת הקרקע והושלם הליך רישום הזכויות בקרקע. בתקופת הדוח נחתם בין השותפים לעסקה הסכם לשיתוף פעולה והסדרת מערכת היחסים לקידום המיזם. החברה פועלת להכנת תכנית מפורטת על המקרקעין לבניית פרויקט מגורים, מלונאות נופש ומסחר.

9.4 פרויקט מגורים ומסחר זאגרב, קרואטיה

החברה פועלת בשיתוף פעולה עם שתי קבוצות ישראליות (שאינן קשורות לבעלי השליטה בחברה) באמצעות חברה בת זרה XYA, המוחזקת על ידי הצדדים (במישרין או בעקיפין), בחלקים שווים (שליש לכל צד) (להלן: "החברה המשותפת" או "XYA"), המיועדת לעסוק בייזום, פיתוח הקמה ושיווק של פרויקטים בתחום הנדל"ן במדינות הבלקן (בהן לחברה פעילות עסקית קיימת, כמפורט בסעיף 9 זה). במהלך חודש פברואר 2023 חתמה XYA על הסכם רכישת קרקע בעיר זאגרב בקרואטיה, המיועדת לבניית פרויקט מגורים בהיקף מתוכנן של כ- 30,000 מ"ר (ברוטו) הכולל כ- 270 דירות בשני בניינים ו- 449 מקומות חנייה.

תקופת ההקמה של הפרויקט מוערכת בכ - 36 חודשים. היקף המקורות שתידרש החברה להעמיד ל-XYA לצורך השקעת ההון העצמי בגין חלקה בקשר עם הפרויקט מוערך בכ- 25 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי מהפרויקט הנו כ-35 מיליון ש"ח.

9.5 פרויקט "SUMA", בלגרד, סרביה

במהלך חודש מרץ 2022 החברה, באמצעות חברת XYA, חתמה על הסכם רכישת קרקע בפאתי העיר בלגרד בסרביה, המיועדת לבניית פרויקט מגורים בשם 'SUMA'. על הקרקע צפוי להיבנות פרויקט בהיקף של כ- 11,000 מ"ר (ברוטו) שטחי דירות הכולל כ- 100 יח"ד בבניין אחד, כ- 1,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 128 מקומות חניה. תקופת ההקמה של הפרויקט מוערכת בכ - 36 חודשים. היקף המקורות שתידרש החברה להעמיד ל-XYA לצורך השקעת ההון העצמי בגין חלקה בקשר עם הפרויקט מוערך בכ- 7 מיליון ש"ח. הרווח הצפוי מהפרויקט הנו כ-9 מיליון ש"ח.

אזהרה בגין מידע צופה פני עתיד – הערכות החברה בדבר הכנסות ורווח גולמי מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על תחשיבים כלכליים של חברת הפרויקט על בסיס ניסיון השותפים, דוחות שהוכנו על-ידי השותפים לפרויקט, והנחות חברת הפרויקט בדבר מחירי מכירה וקצב מכירה. יובהר כי המידע האמור להלן יכול ולא יתממש, בין היתר, עקב שינויים בנתונים המפורטים לעיל, שינויים במצב בשוק, שינויים במחירי המכירה המוצגים, שינוי בעלויות בשל תלות בצדדים שלישיים (לרבות קבלת אישורים רגולטורים) שאינם בשליטת החברה ולרבות עקב התממשות גורמי סיכון המפורטים בסעיף 10.10 להלן, אשר רובם ככולם אינם בשליטת החברה.

מגבלות על פעילות הקבוצה בחו"ל במסגרת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב, למועד הדוח

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות חוב (סדרה ו') כי עד לאחר מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ו'), החברה לא תבצע במצטבר השקעות מחוץ לישראל בשיעור העולים על 15% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב לפי התקינה החשבונאית החלה על החברה במתכונתה כפי שתהיה מעת לעת ועל-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, אלא בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב מהסדרה הרלוונטית בהחלטה מיוחדת. כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), נקבע כי במקרה בו יימכרו נכסי החברה באופן שלמעלה מ-20% לא יהיה בתחום הנדל"ן בישראל, תקום למחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), למחזיקי אגרות חוב (סדרה ח'), ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') עילה לדרוש את פירעון המוקדם של אגרות חוב (סדרה ז') אגרות חוב (סדרה ח') ומחזיקי אגרות החוב (סדרה ט'), בהתאמה.

ליום 31.12.2022 ולמועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה לעיל.

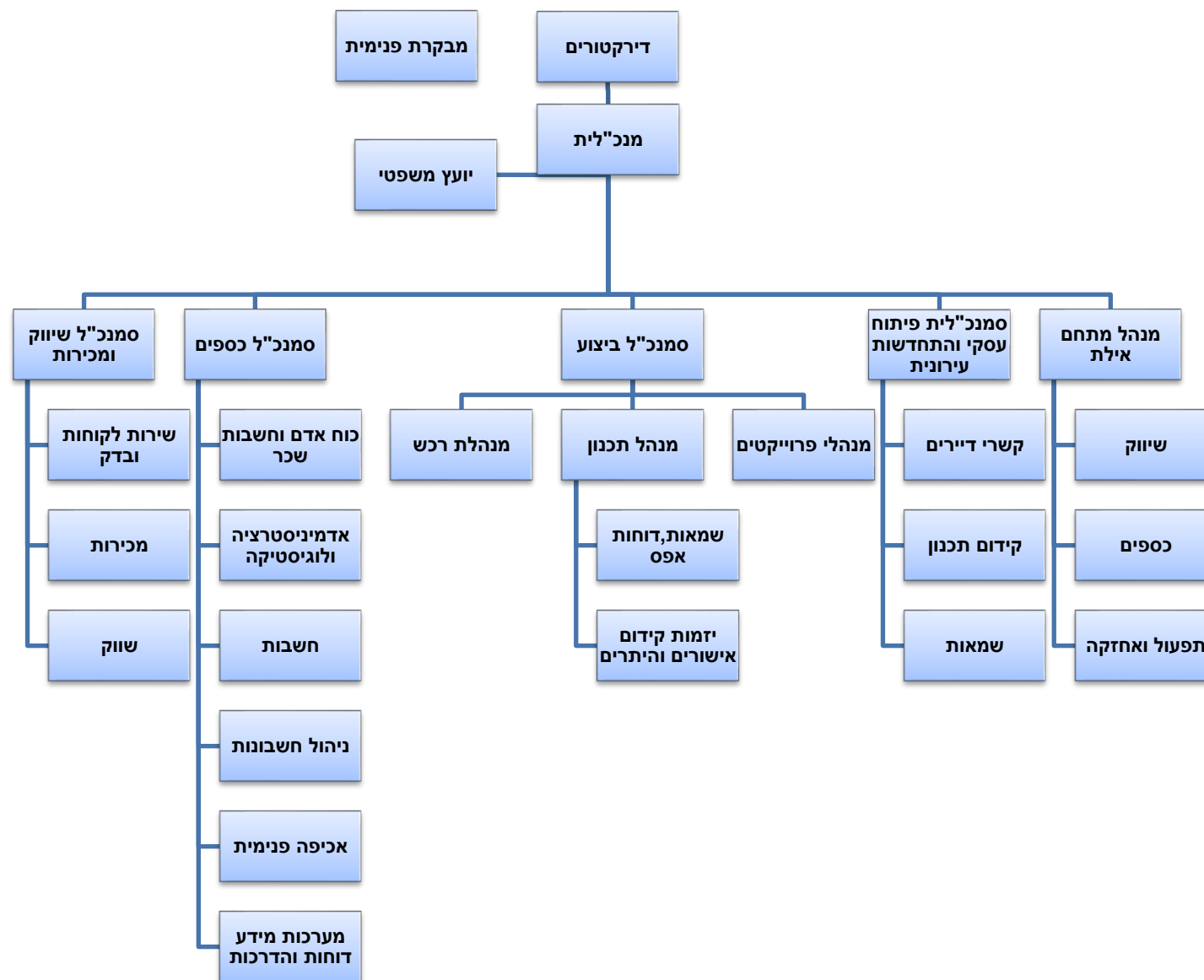
10. נושאים המשותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

10.1 רכוש קבוע ומתקנים

ביום 18.2.2020 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת משרדי החברה מבעלי השליטה ואחיו של מר עמי בר משיח (מבעלי השליטה בחברה), וזאת לאחר קבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 1.2.2020. לפרטים נוספים בדבר ההתקשרות בהסכם הרכישה כאמור, ראו תקנה 22 (ס"ק ב') בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

לפרטים אודות יתרת הרכוש הקבוע נטו של הקבוצה ליום 31.12.2022 ראו ביאורים 11 ו-29 ג' דוחות הכספיים.

להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה :



10.2.1 מצבת עובדים של הקבוצה

בסמוך למועד פרסום הדוח מועסקים על ידי הקבוצה 114 עובדים במשרה מלאה, כדלקמן:

מחלקות/עיסוק	2022	2021
הנהלה	4	4
כספים	13	13
ייזום, פיתוח ותכנון	4	2
תפעול, ביצוע ורכש	43	34
שיווק ומכירות ושירות לקוחות	12	13
מערך אדמיניסטרציה	5	4
ניהול מתחמים	33	29
סה"כ עובדים	114	99
מתוכם עובדי מטה החברה	49	40

10.2.2 חוזי העסקה

עובדי הקבוצה מועסקים, רובם ככולם, בהסכמי העסקה אישיים, הקובעים את תנאי שכרם והעסקתם. חלק מהסכמים אלה כוללים הטבות שונות, בין השאר, העמדת רכב לשימוש העובד, קרן השתלמות, ביטוח מנהלים ותנאים סוציאליים אחרים. התחייבות הקבוצה לתשלום פנסיה ופיצויי פרישה לעובדיה מכוסה בחלקה על ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים לרכישת פוליסות ביטוח מנהלים וקופות פנסיה. יתרת ההתחייבות ליום 31.12.2022 שאינה מכוסה כאמור לעיל, מסתכמת בסך של 841 אלפי ש"ח. אין לקבוצה תלות בעובד מסוים.

10.2.3 נושאי משרה ועובדי הנהלה בכירה

נושאי המשרה הבכירה בחברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים או כנותני שירותים לחברה, היקף עבודתם תחומי אחריותם והתגמול המשולם להם נקבעים באופן אינדיבידואלי וזאת תוך התחשבות בכישוריהם, תרומתם לחברה והשכר המקובל בענף בתפקידים דומים ובחברות בעלות היקף פעילות דומה.

מייסדי החברה, ה"ה מריו זוזל ועמי בר משיח, שהינם בעלי השליטה בה כיום, מילאו שורה של תפקידי ניהול לאורך שנות פעילותה, החל מהקמתה של זרוע הביצוע של החברה לפני למעלה מ-30 שנים, כחברה הנדסית, דרך התפתחותה של קבוצת החברה לתחום היזמות, עובר להפיכתה של החברה לחברת אגרות חוב וכלה בהנפקתה כחברה ציבורית. במסגרת פעילותם ארוכת השנים רכשו השניים ניסיון רב בתחומי פעילותה של החברה לצד מוניטין וקשרים נרחבים בעולמות הנדל"ן בישראל. נוכח כל אלה, בעלי השליטה ממשיכים להקדיש את זמנם ולתרום מניסיונם העשיר לחברה, מכוח הסכמי ניהול שנחתמו עם החברה, במסגרת תפקידיהם הפעילים הנוכחיים כיו"ר דירקטוריון וכממלא מקומו של יו"ר הדירקטוריון.

לפרטים בדבר השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם של בעלי השליטה, המנכ"לית ונושאי המשרה האחרים, ראו תקנות 26 ו-26א בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר הסכמי הניהול עם בעלי השליטה ובדבר תנאי העסקתם של נושאי המשרה (לרבות הגמול המשולם למנכ"לית, לדירקטורים ולקרובים של בעלי השליטה) ראו תקנות 21 ו-22 בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

ביום 10.1.2022 הקצתה החברה, לאחר קבלת אישור אסיפת בעלי המניות של החברה ודירקטוריון החברה 622,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 622,000 מניות רגילות של החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה אשר אושרה ביום 28.10.2021, בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש עד ל- 1,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה (להלן: "**תכנית תגמול הוני**"), ל- 4 נושאי משרה ו- 6 עובדים של החברה. בין נושאי המשרה הניצעים כאמור נכללות מנכ"לית החברה וסמנכ"לית הפיתוח העסקי והתחדשות עירונית של החברה (אשר הינה בתו של מר בר משיח, מבעלי השליטה בחברה) וכן ל- 6 ניצעים נוספים המועסקים כעובדים בחברה, לגביהם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק (להלן: "**הניצעים**").

ביום 31.3.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול של החברה מיום 28.3.2022), הענקה של 70,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לסמנכ"ל הכספים של החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה. ביום 20.6.2022 הוקצו כתבי האופציה האמורים. עוד יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, פקעו 100,000 כתבי אופציה בשל סיום יחסי עובד-מעסיק. בהתאם, למועד הדוח, סך כתבי האופציה המוקצים הינו 592,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 592,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת של החברה.

לפרטים נוספים בקשר עם תכנית התגמול ההוני האמורה וההענקה לניצעים ראו דוח הצעה פרטית, מיום 2.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093595). לפרטים נוספים בקשר עם הענקת כתבי האופציות בהתאם לתקנה 20 לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, למנכ"לית החברה וסמנכ"לית הפיתוח העסקי, ראו דוח זימון אסיפה, מיום 2.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-093637). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

מענקים שנתיים

בהסכמי השירותים של יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר הדירקטוריון קבועות נוסחאות לחישוב מענק שנתי, בשיעור של 2.5% מהרווח המאוחד לפני מס של החברה, עד לתקרה של 12 פעמים התגמול החודשי. למנכ"לית החברה קבוע בהסכם העסקתה המעודכן כפי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 3.10.2022, הסדר מובנה לקביעת מענק שנתי עד לתקרה של 14.7 פעמים התגמול החודשי, מבוסס בחלקו על שיעור הרווח המאוחד לפני מס, ובחלקו האחר על יעדים מדידים ועל הערכת יו"ר דירקטוריון/מ"מ יו"ר הדירקטוריון, באישור ועדת הביקורת/ התגמול. ליתר נושאי המשרה החברה נוהגת לקבוע במהלך הרבעון הקלנדארי הראשון בכל שנה את היעדים למנכ"לית החברה וכן תכנית מענקים מבוססת יעדים מדידים בעיקרה, על בסיס העקרונות הכלולים במדיניות התגמול של החברה, עד לתקרה של 4 פעמים התגמול החודשי או המשכורת החודשית, לפי העניין. בנוסף, סמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית זכאית לתמריץ פעילות שנתי. לפרטים בדבר נוסחת המענק השנתי ותמריץ הפעילות של סמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית, ראו תקנה 21 לפרק הפרטים הנוספים המצורף לדוח תקופתי זה. יצוין כי עובר למועד פרסום הדוח התקופתי אושרו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה היעדים ותכנית המענקים לשנת 2023.

10.3 הון חוזר

ליום 31.12.2022 לקבוצה הון חוזר חיובי בסך של כ-209 מיליון ש"ח. להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של 12 חודשים (באלפי ש"ח):

סה"כ	התאמות	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
900,254	471,855	428,399	נכסים שוטפים
691,232	325,929	365,303	התחייבויות שוטפות
209,022	145,926	63,096	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

10.4 מימון

10.4.1 לפרטים נוספים אודות אגרות החוב ותנאיהן, לרבות בקשר עם מגבלות שהוטלו על הקבוצה ובטוחות שניתנו למחזיקים ראו סעיף 7 לדוח הדירקטוריון.

10.4.2 לפרטים אודות המימון בתחומי הפעילות של הקבוצה, לרבות בקשר עם הסכמי הליווי בהם בקשר עם מימון פרויקטים יזמיים בתחומי פעילותה ראו סעיף 6.20 לעיל.

10.4.3 **מסגרות אשראי** - למועד פרסום הדוח לקבוצה מסגרת אשראי פיננסי מבנקים (הן לזמן קצר והן לזמן ארוך), בסכום כולל של כ-1.7 מיליון ש"ח אשר לא נוצל למועד הדוח.

10.5 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

במסגרת פעילותה נדרשת הקבוצה, בין היתר, לאישור תוכניות בניין עיר והיתרי בניה ובהתאם עשויה לעמוד מול תנאים ודרישות סביבתיות הכלולים בהליכים אלו. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אלו אין, בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות.

בנוסף, תקני הבניה הקיימים כיום מכילים אלמנטים רבים הקשורים לאיכות הסביבה. כמו כן, בבניה באתרים הנחשבים כאתרי עתיקות, מחויבת הקבוצה טרם תחילת הבניה לערוך במקרקעין חפירות הצלה בפיקוח רשות העתיקות. חפירות ההצלה אינן כרוכות בעלויות מהותיות ככלל, למעט במקרה בו מתגלים במסגרת חפירות ההצלה ממצאים ארכיאולוגיים המחייבים השקעה נוספת בחפירות ובשימור.

10.6 מיסוי

לפרטים ראו ביאור 26 לדוחות הכספיים.

10.7 הסכמים מהותיים¹⁴

10.7.1 לפרטים בקשר עם הסכמי הניהול עם בעלי השליטה בחברה ראו תקנה 21 בחלק "פרטים נוספים" בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

10.7.2 לפירוט בקשר עם הסכמי ליווי בהם התקשרה החברה עם בנקים מסחריים ראו סעיף 6.15 לעיל.

10.8 הליכים משפטיים

לפירוט תביעות העומדות ותלויות כנגד החברה ראו ביאור 19ד' לדוחות הכספיים.

¹⁴ לפירוט בקשר עם התקשרויות החברה והתקשרויות עם בעלי שליטה ראו גם ביאור 28 לדוחותיה הכספיים של החברה.

10.9 מדיניותה ויעדיה של החברה והצפי להתפתחות ולפעילות החברה בשנה הקרובה

בשנה הקרובה מתעתדת החברה להמשיך בהקמת הפרויקטים הקיימים ובנוסף לאתר ולבחון ייזום פרויקטים חדשים בארץ, תוך שימת דגש על תחילת פרויקטים חדשים לביצוע, וכן המשך קידום פרויקט עמק הכרמל על שלביו השונים אשר מוגדר על ידי החברה כפרויקט אסטרטגי. בנוסף מתעתדת החברה לאתר ולבחון פרויקטים נוספים בתחום ההתחדשות העירונית, תוך שימת דגש על הרחבת תחום ההתחדשות העירונית, והרחבת ייזום ובניית מגוון פרויקטים למגורים, אשר להערכת החברה מהווה את מנוע הצמיחה העיקרי שלה.

המידע בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הוא מידע בלתי וודאי לגבי העתיד, המבוסס על אינפורמציה הקיימת בחברה במועד הדוח, וכולל הערכות של החברה או כוונות שלה נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי מן התוצאות המוערכות או משתמעות ממידע זה וזאת בין היתר עקב שינויים בשוק, שינויים בהערכות החברה בדבר מגמות השוק וכדאיות הקמת פרויקטים ו/או תפעולם וניהולם ו/או עקב התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 10.10 להלן.

10.10 דיון בגורמי סיכון

הקבוצה בכללותה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

10.10.1 סיכוני מאקרו

סיכוני סייבר - לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשוב.

החברה פועלת לצמצום סיכוני סייבר תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. במסגרת זו, התקשרה החברה בהסכם עם חברת ייעוץ חיצונית בעלת מומחיות בתחום הסייבר, לשם עריכת סקר לזיהוי חולשות בתחום אבטחת מערכות המידע בחברה וגיבוש תהליכים, נהלים ואמצעים לצמצום סיכוני הסייבר. בהמשך לכך ועל מנת להבטיח את מעורבות הדירקטוריון בתהליך זה, מינה הדירקטוריון ועדת דירקטוריון מייעצת בנושא הסייבר ואבטחת המידע (בס"ק זה: "הוועדה"). בחודש אוגוסט 2022 הוצגו בפני דירקטוריון החברה ממצאי הסקר והמלצותיה של הוועדה והתקיים דיון בנושא ולתאריך הדוח החברה ממשיכה בפעולות ליישום המלצות. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר.

מצב ביטחוני – התדרדרות במצב הביטחוני עלולה לתרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולשטחים המיועדים להשכרה, להחמרת המחסור בכח אדם בענף הבניה ולהתייקרות עלויות הבניה, דבר שעלול להשפיע על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה.

רגולציה וחקיקה ממשלתית – שינוי רגולציה וחקיקות ממשלתיות עשויות להשפיע על הביקושים לדירות מגורים וכתוצאה מכך על רווחיות הקבוצה.

עליית הריבית על משכנתאות – גידול בריבית על משכנתאות לרכישת דירות מגורים והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי הדירות, עשויים להשפיע לרעה על הביקוש לדירות מגורים וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה.

גיוס אשראי בנקאי ועליית שיעורי הריבית במשק – הקבוצה מממנת את פעילותה, בין השאר, באמצעות אשראי בנקאי. במקרה שיחול שינוי באפשרות גיוס האשראי ממקור זה, לרבות שינוי מדיניות מתן האשראי לחברות בתחומי פעילותה של הקבוצה, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות הקבוצה והיקפה. כמו כן, עליה בריבית צפויה להגדיל את הוצאות המימון של החברה ולגרום להסטה של השקעה מנדל"ן לנכסים פיננסים, וכתוצאה מכך יושפעו לרעה עסקי הקבוצה.

10.10.2 סיכונים ענפיים

האטה כלכלית בשוק הישראלי – ההאטה הכלכלית בשוק הישראלי גורמת לירידה בביקוש ליחידות דיור ולשטחים להשכרה, דבר המשפיע על רווחיות הקבוצה, ותוצאות פעילותה.

מדיניות הממשלה בנושא בניה – מדיניות הממשלה בנושא בניה, לרבות היקף הבנייה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות מינהל מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה ומיסוי בתחום הבניה משפיעים על ההיצע והביקוש לדירות למגורים וכתוצאה מכך על עסקי הקבוצה.

ירידה במחירי דירות יד שניה – דירות בשוק המשני מהוות תחליף לדירות חדשות. ירידה במחירן תגרום להפחתה במחירי הדיור החדש וכן לירידה בביקושים לדירות חדשות.

הגברת התחרות – תחום הייזום והבנייה מאופיין בתחרות, הן על קרקעות פנויות והן על לקוחות. גידול בתחרות עלול לגרום לעליה במחירי הקרקעות הפנויות ולירידה במחירי הדיור, ולהשפיע לרעה על עסקי הקבוצה.

10.10.3 סיכונים ייחודיים לקבוצה

בניית מתחמי מגורים לקהילות ייעודיות על ידי מתחרים – התפתחות שוק מתחמי המגורים לקהילות ייעודיות ובניית מתחמים הדומים באופיים ובסוג השירותים המוענקים בהם למתחמי החברה, עלולה להשפיע לרעה על הביקושים לדירות שמשכירה החברה ו/או לרכישת דירות אשר החברה מציעה למכירה וכן על גובה דמי השכירות.

פגיעה בענף התיירות – פגיעה בענף התיירות באילת אשר תוביל לירידה משמעותית בתפוסת בתי המלון באילת וכתוצאה מכך לירידה בכמות העובדים בבתי המלון ובענף התיירות בעיר עלולה להשפיע באופן מהותי על הכנסות החברה מתחום זה.

10.10.4 בטבלה הבאה מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכונים מקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה, על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה – השפעה גדולה, בינונית וקטנה.

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילותה של הקבוצה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
			סיכונים מאקרו
	√		סיכוני סייבר
	√		המצב הביטחוני
	√		רגולציה וחקיקה ממשלתית
	√		עלית הריבית על משכנתאות
		√	גיוס אשראי בנקאי
	√		עלית שיעורי הריבית במשק
			סיכונים ענפיים
		√	האטה כלכלית בשוק הישראלי
		√	מדיניות הממשלה בנושא בנייה
	√		ירידה במחירי דירות יד שנייה
	√		הגברת התחרות
			סיכונים יחודיים לקבוצה
	√		בניית מתחמי מגורים לקהילות ייעודיות על ידי מתחרים
	√		פגיעה בענף התיירות



חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022

דירקטוריון חברת אלמוגים החזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דו"ח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022 ("שנת הדוח") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות").

פעילות החברה

לחברה שני תחומי פעילות עיקריים: (1) תחום בניה יזמית; (2) מתחמי מגורים לצעירים. כמו כן, לחברה שני תחומים נוספים שאינם עולים לכדי מגזרי פעילות בדוחות הכספיים: הקמה ותפעול של נכסי נדל"ן המיועדים להשכרה, משרדים ומסחר ופעילות השקעה בנדל"ן וקרקעות מחוץ לישראל. לפרטים ראו סעיף 1.2 לחלק א' - תיאור עסקי התאגיד, הנכלל בדוח תקופתי זה.

במהלך שנת 2022 חלה עלייה חדה בשיעורי האינפלציה ברחבי העולם ובמדינת ישראל, דבר אשר הוביל לעלייה של שיעור הריבית במשק המשפיעה, בין היתר, על ביקושים מצד רוכשי דירות חדשות. בשים לב לאמור, למועד הדוח, חלה ירידה בביקוש של רוכשי דירות החדשות ביחס לתקופה מקבילה אשתקד. לפרטים נוספים ראו סעיף 5 לפרק תיאור עסקי תאגיד.

1. מצב כספי ותוצאות הפעילות

סך נכסי החברה ליום 31.12.2022 הסתכם בכ- 1,336 מיליון ש"ח, לעומת כ- 834 מיליון ש"ח ליום 31.12.2021, המהווה עליה של כ-60%. הגידול בסך המאזן נובע בעיקר משינויים בסעיפי הדוח כמתואר להלן.

1.1. נכסים שוטפים ולא שוטפים

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		סך השינוי השנתי		הסברי החברה
	2022	2021	במיליוני ש"ח	שינוי ב- %	
מזומנים ושווי מזומנים והשקעות לזמן קצר	37.5	77.7	(40.2)	(52%)	ראו סעיף 3 להלן.
מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים	39.7	13.7	26	190%	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מעלייה בתקבולים מרוכשי דירות בניכוי משיכות תקבולים עבור תשלומים שוטפים בפרויקטים.
הכנסות לקבל מרוכשי דירות	167.2	97.9	69.3	71%	יתרת הכנסות לקבל מייצגת התקדמות בביצוע פרויקטים ביחס לתקבולים מרוכשי דירות.
מלאי דירות למכירה	3.5	4.9	(1.4)	(29%)	הקטון נובע ממכירת דירה בפרויקט עפולה- עדן
מלאי בניינים בהקמה ומלאי מקרקעין	813.4	397.2	416.2	105%	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מרכישת קרקעות בפרויקט 'אור ים 2', Terra רחובות ופרויקט מבואות דרומיים חיפה, ומנגד מימוש המלאי הנמכר בהתאם להתקדמות הביצוע בפרויקטים השונים.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	122.8	111.7	11.1	10%	היתרה בסעיף זה כוללת בעיקר את השקעות החברה בפרויקטים 'מתחם הרצל- תל אביב', 'נווה צדק- הרב קוק' ופרויקט 'ALUMA - יבנה'.
נכסים המוחזקים למכירה	20.1	-	20.1	-	היתרה בסעיף זה כוללת נכסים מסחריים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב ב', אשר נמכרו בתמורה לסך של 4.5 מ' ש"ח, ומנכסים מסחריים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב א' אשר בכוונת החברה למוכרם במהלך השנה הקרובה.
נדל"ן להשקעה	75.3	90.4	(15.1)	(17%)	הקטון בתקופת הדוח נובע מסיווג נכסים שנמכרו ונכסים שבכוונת החברה למכור, לנכסים המוחזקים למכירה.

1.2. התחייבויות שוטפות ולא שוטפות

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		סך השינוי השנתי		הסברי החברה
	2022	2021	במיליוני ש"ח	שינוי ב-%	
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	6.3	6.1	0.2	3%	-
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב	95.3	83.4	11.9	14%	היתרה כוללת חלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרות ה', ו' ו-ז') בהתאם ללוח התשלומים. לתאריך המאזן החברה פרעה את התשלום האחרון של אגרות החוב סדרה ד'.
הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים	137.8	50.5	(87.3)	(173%)	הגידול בתקופת הדוח נובע מהלוואות בעיקר בגין פרויקטים 'תל השומר' רמת גן ויונציה' אילת
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	17.5	27.8	(10.3)	(37%)	-
מקדמות מרוכשי דירות	63.5	111.1	(47.6)	(43%)	הקיטון בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהתקדמות בביצוע פרויקטים 'אלמוגי Hills -', 'אלמוגים בנתניה' ו-'אלמוגים באור ים', ומנגד מתקבולים בפרויקט 'פרדסיה'.
אגרות חוב לזמן ארוך	258.1	167.8	90.3	54%	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מהנפקת והרחבת אגרות חוב (סדרה ח') וכן מהנפקת אגרות חוב (סדרה ט'), ומנגד מיון חלויות שוטפות של אגרות חוב (סדרה ו' ו-ז'), בהתאם ללוח התשלומים.
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	384.9	108.6	276.3	254%	הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקרו מקבלת הלוואות לצורך מימון רכישת קרקעות בפרויקט 'אור ים 2', 'Terra' רחובות ובפרויקט 'מבואות דרומיים חיפה'. מנגד, מוינו הלוואות לסעיף הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים.
מסים נדחים	36.8	14.8	22	149%	ראה הסבר בסעיף מסים על הכנסה.

2. תוצאות הפעולות

הערות והסברים לשינויים לעומת תקופה מקבילה אשתקד	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		סעיף
	2021	2022	
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות והכרה בהכנסה בהתאם להתקדמות בביצוע הפרויקטים השונים.	421.8	526.3	הכנסות
ראה הסבר לעיל.	397.6	501.3	הכנסות מהקמת בניינים וממכירות דירות גמורות
-	22.6	23.7	הכנסות מהשכרת דירות ומוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול במכירות, התקדמות בביצוע ומחיסכון בעלויות בפרויקטים השונים.	*90	149.8	רווח גולמי
ראה הסבר לעיל.	*21%	28%	שיעור רווח גולמי מסך הכנסות
בתקופת הדוח הוכרו רווחי שיערוך בסך של כ 3.8 מ' ש"ח לפני מס, כתוצאה ממכירת שטחים מסחרים בפרויקט 'עמק הכרמל שלב ב' ומשיערוך נדל"ן להשקעה באילת. מנגד, נרשם הפסד משיערוך בסך של כ 2.6 מ' ש"ח לפני מס הנובע מיישום תקן בינלאומי IFRS16 בקשר לפעילות הקבוצה במתחם בתי אלמוג אילת. בתקופה המקבילה הוכרו רווחי שיערוך בגין מימוש של שני נכסי נדל"ן להשקעה בחיפה.	4.7	1.2	עליית ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הגידול בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהיקפי הפעילות של הקבוצה ובהתאם לכך גידול במצבת כוח האדם, והענקת אופציות ומענקים לעובדים ולנושאי משרה.	*13.4	18.8	הוצאות הנהלה וכלליות
-	7.7	7.2	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מתוספת אגרות חוב במחזור, מירידת שווי תיק השקעות בניירות ערך לעומת עליית ערך בתקופה מקבילה אשתקד.	14.7	20.8	הוצאות מימון, נטו
הגידול לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול ברווח לפני מס בנטרול רווחי אקוויטי.	12.6	25.6	מסים על הכנסה
הגידול נובע מגידול ברווח הגולמי ומנגד קיטון ברווחי אקוויטי ביחס לשנה קודמת, וגידול בהוצאות המימון והנהלה וכלליות כמפורט להלן.	58.2	77.7	רווח נקי
ראה הסבר לעיל.	14%	15%	שיעור רווח נקי מסך הכנסות

*סווג מחדש, ראה באור 2 כב' לדוחות הכספיים.

להלן פירוט הרכיבים העיקריים של הרווח הגולמי (באלפי ש"ח):

שנת 2021*	שנת 2022	רבעון 1 2022	רבעון 2 2022	רבעון 3 2022	רבעון 4 2022	
77,558	140,232	32,975	44,266	31,622	31,369	הכנסות מהקמת בניינים וממכירות דירות גמורות, נטו
12,441	9,544	1,040	1,696	3,846	2,962	השכרת נכסים ומוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים), נטו
89,999	149,776	34,015	45,962	35,468	34,331	סה"כ

3. נזילות

ליום 31.12.2022 עמדו סעיפי המזומנים ושווי המזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה על סכום של כ- 37.5 מיליון ש"ח לעומת כ- 77.6 מיליון ש"ח אשתקד.

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (מיליוני ש"ח)		
	2021	2022	
התזרים מפעילות שוטפת נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בניכוי השקעת הון עצמי בפרויקטים והוצאות שוטפות. בתקופת הדוח, התזרים השלילי נובע בעיקר מתשלומים בגין קרקעות בפרויקטים: 'אור ים 2', 'Terra' רחובות ו'מבואות דרומיים חיפה'.	36.8	(422.1)	תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת
התזרים ששימש לפעילות השקעה בתקופת הדוח נובע בעיקר מהפקדות בחשבונות ליווי בנקאיים וממתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו.	(104.5)	(1.6)	תזרימי מזומנים נטו לפעילות השקעה
התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נובע בעיקר מהנפקת אג"ח (סדרה ח'), מהרחבת אג"ח (סדרה ח'), מהנפקת אג"ח (סדרה ט') ומקבלת הלוואות לצורך מימון לרכישת הקרקעות (ראה פירוט לעיל). מנגד, תזרים מזומנים לפעילות מימון, הנו בעיקר לפירעונות תקופתיים של אג"ח (סדרות ד', ה' ו-ו') ולתשלום דיבידנד לבעלי המניות.	65.9	420.9	תזרימי מזומנים נטו מפעילות מימון

*סווג מחדש, ראה באור 2 כב' לדוחות הכספיים.

10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות :

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970, בהתקיים סימני האזהרה כהגדרתם בתקנות אלו, על תאגיד מדווח לצרף דוח תזרים חזוי ובו פירוט ההתחייבויות הקיימות והצפויות של התאגיד במהלך השנתיים שלאחר מועד פרסום הדוח הכספי. יצוין, כי ליום 31.12.2022 לחברה (סולו), תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת, בעוד שלקבוצה (מאוחד) אין תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. על פי עמדת רשות ניירות ערך, אף שמצב דברים מעין זה, כשלעצמו, אינו מהווה סימן אזהרה הוא מחייב דיון במצב הנזילות של החברה. כידוע, עיקר הפעילויות העסקיות של הקבוצה (מאוחד) מרוכז בחברות המוחזקות על ידי החברה, כאשר החברה נוהגת לממן חלק משמעותי מפעילותן של החברות המוחזקות, ותזרים זה מסווג בדוחות הכספיים של החברה (סולו) לפעילות שוטפת. הצטברות של הזרמות כאמור לחברות מוחזקות, לצורך מימון רכישת קרקעות והתחלת פרויקטים במהלך התקופה הרלוונטית (אשר אמורות להיות מוחזרות עם התקדמות הפרויקטים) יצרו תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת כאמור. בהמשך לכך, דירקטוריון החברה קיים דיון במצב הנזילות של החברה, תוך התייחסות לתזרים המזומנים החזוי של החברה עד לשנת 2027 (במהלכה צפויה להיפרע סדרת אגרות החוב האחרונה שבמחזור), בסופו קבע, כי אין בקיומו של תזרים שלילי כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות.

4. מקורות מימון

מקורות המימון של החברה מהתחייבויות שוטפות, המהוות כ-27% מסך הנכסים, כוללות בעיקר הלוואות בגין פרויקטים, התחייבויות לספקים, חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה וחלויות שוטפות של אגרות החוב (סדרה ה', ו' ו-ז') ; מהתחייבויות בלתי שוטפות, המהוות כ-54% מסך הנכסים וכוללות בעיקר את אגרות החוב (סדרה ו', ז', ח' ו-ט') והתחייבות בגין חכירה ; ומהון עצמי המהווה כ-18% מסך הנכסים ומורכב בעיקר מעודפים שנצברו.

החברה פועלת במגזר הבנייה היזמית באמצעות הסכמי ליווי בנקאי על פי חוק מכר דירות. הסכמי הליווי מגדירים מראש מסגרות אשראי עבור כל אחד מהפרויקטים, אשר מאפשרות את ביצוע הפרויקטים בהתאם לניתוח החברה והבנק המלווה ובהתאם לצרכים של כל פרויקט. ככלל, החברה מממנת את השקעותיה באמצעות גיוסי חוב בשוק ההון. ככל שקיימים הפרשי עיתוי בתזרים המזומנים החזוי של החברה יש באפשרות החברה להשהות כניסה לפרויקטים חדשים ו/או להאט השקעות והזרמות הון עצמי עבור פרויקטים ביזום ותחילת ביצוע.

לפרטים אודות תנאי הסכמי ליווי ראו סעיף 6.25 לפרק תיאור עסקי תאגיד.

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרות ה', ו', ז', ח' ו-ט') של החברה ראו סעיף 8 להלן.

5. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

5.1 ביום 1.1.2022 חדלה החברה להיות "תאגיד קטן" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**התקנות**"), יצוין כי, בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 12.3.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-012252) אימצה החברה את חלק מההקלות המפורטות בתקנה 15 לתקנות (ובהן, ביטול החובה לפרסם דוח על הבקרה הפנימית ודוח רואה החשבון המבקר על הבקרה הפנימית וכן שינוי נוסח ההצהרות של המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר בתחום הכספים ; ו- העלאת סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי ל-20%) בהתאם לתקנה 15(ג) לתקנות, החברה דיווחה את דוחותיה העיתיים במהלך שנת 2022 תוך יישום ההקלות לתאגיד קטן אשר אומצו על ידה, כאמור לעיל, עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה ליום 30.9.2022. לפרטים נוספים ראו דוח מידי של החברה מיום 2.1.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-000540).

5.2 ביום 10.1.2022, הקצתה החברה, לאחר קבלת האישורים הנדרשים על פי דין, כתבי אופציה לא סחירים, הניתנים להמרה למניה רגילה של החברה, לנושאי משרה ועובדים בחברה. לפרטים נוספים בקשר עם תכנית התגמול ההוני וההענקה לניצעים ראו הדוח המידי של החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000, מיום

- 2.11.2021, מיום 6.12.2021, מיום 10.1.2022 ומיום 11.1.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-093595 ו-2021-01-106801, 2021-01-005028 ו-2022-01-005247, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. ביום 21.6.2022 הקצתה החברה 70,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-70,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה לנושא משרה בחברה, והכל בהתאם לתוכנית תגמול הוני של החברה אשר אושרה ביום 28.10.2021, בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציות, הניתנים למימוש לעד 1,000,000 מניות רגילות של החברה בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 3.4.2022 וביום 21.6.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-034908 ו-2022-01-062871, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.3. יצוין כי סמוך לתאריך הדוח, סך כתבי האופציה המוקצים הינו 592,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-592,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח כל אחת של החברה.
- 5.4. ביום 16.2.2022, התקשרה אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**אלמוג בניה**") בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי, בסך של כ-117 מיליון ש"ח, למימון רכישת קרקע בפרויקט 'אור ים 2'. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 16.2.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-016653). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.5. ביום 28.2.2022, הושלמה רכישתם של נכסי מקרקעין ברחוב הרצל בתל-אביב, באמצעות חברה ייעודית בה מחזיקה החברה ב-20% מהון המניות המונפק. יצוין, כי לצורך הרכישה כאמור, התקשרה החברה הייעודית בהסכם מימון עם תאגידים בנקאיים, לקבלת אשראי בסך של 550 מיליון ש"ח. החברה ערבה להתחייבויות החברה הייעודית עד לסך של 110 מיליון ש"ח, בהתאם לשיעור החזקתה כאמור. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 5.9.2021, 28.2.2022 ו-1.3.2022 (מס' אסמכתאות: 2021-01-076450, 2022-01-202089 ו-2022-01-020625, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.6. ביום 10.3.2022, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 10.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-023775). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה. ביום 26.6.2022, הנפיקה החברה 10,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת הסדרה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 19.6.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-061938). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.7. ביום 31.3.2022, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ-23,295 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 26.4.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034308). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.
- 5.8. ביום 24.5.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול: (1) מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות; (2) מענק מיוחד בשיקול דעת למנכ"לית החברה; (3) שינוי תנאי ההעסקה של סמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית, בתו של בעל השליטה. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה המשלים שפרסמה החברה מיום 16.5.2022 ודוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 25.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-048210 ו-2022-01-063883, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.
- 5.9. ביום 1.6.2022 זכתה אלמוג בניה במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ-7,100 מ"ר במתחם קרית משה בעיר רחובות. ביום 22.8.2022, התקשרה אלמוג בניה בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל, במסגרתו הועמדו לה מסגרות אשראי בסך כולל של כ-221 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים שפרסמה החברה מיום 2.6.2022 ומיום 22.8.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-056910 ו-2022-01-085941, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.10. ביום 8.9.2022, הנפיקה החברה 70,605,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ט'). לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 8.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-093441) המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.11. ביום 28.9.2022 זכתה הצעה משותפת, בחלקים שווים, של אלמוג בניה, ביחד עם מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן: "מגידו"), במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים בשטח כולל של כ- 23,000 מ"ר במבואות דרומיים בעיר חיפה (בס"ק זה, להלן: "הקרקע", "פרויקט מבואות דרומיים", לפי העניין). בתמורה לזכויות בקרקע שילמו אלמוג בניה ומגידו לרשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות") סך של כ- 71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 64 מיליון ש"ח. ביום 27.12.2022, התקשרה אלמוג בניה יחד עם מגידו בהסכם עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הסכם האשראי"), במסגרתו הועמדו לה מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 120 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים עם פרויקט מבואות דרומיים והסכם האשראי ראו דיווחים מידיים מיום 29.9.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-121915) ומיום מיום 28.12.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-123420), בהתאמה. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

5.12. ביום 3.10.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת התגמול: (1) אישור שינויים למדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה; (2) אישור שינוי תנאי העסקה של מנכ"לית החברה, גבי מיכל גור. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 22.9.2022 ודוח תוצאות האסיפה שפרסמה החברה ביום 3.10.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-098061 ו- 2022-01-100632, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

5.13. ביום 3.11.2022 זכתה אלמוג בניה במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של כ- 3,866 מ"ר בשכונת נרקיסים בראשון לציון (בס"ק זה, להלן: "הקרקע"). בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה שני בנייני מגורים הכוללים סה"כ 72 יחידות דיור, מתוכן כ- 80% תשווקנה במסלול דיור במחיר מטרה והיתר למכירה בשוק החופשי. (להלן: "פרויקט בשכונת נרקיסים"). בתמורה לזכויות בקרקע תשלמנה אלמוג בניה לרשות סך של כ- 34.5 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ- 15.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים עם הפרויקט בשכונת נרקיסים, ראו דיווח מידי מיום 3.11.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-107214). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6. אירועים מהותיים לאחר תקופת הדו"ח

6.1. ביום 11.1.2023 נחתמה תוספת להסכם מימון מיום 28.6.2021 בין אלמוג בניה לבין תאגיד בנקאי ביחס לפרויקט עמק הכרמל Reserve שלב א' (בס"ק זה, להלן: "הסכם המימון", "הבנק" בהתאמה), לשם הרחבתו של הסכם המימון ביחס לשלב א' ולשלב ב' של פרויקט זה גם יחד (בס"ק זה, להלן: "התוספת" ו- "הפרויקט", בהתאמה). בהתאם לתוספת יועמדו לאלמוג בניה מסגרות אשראי לטובת מימון הפרויקט, בסך שלא יעלה על כ- 437 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים עם הפרויקט והתוספת, ראו דיווח מידי מיום 12.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-005683). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.2. בהמשך לזכייתה של אלמוג בניה בפרויקט בשכונת נרקיסים, ביום 22.1.2023, התקשרה אלמוג בניה בהסכם אשראי עם תאגיד בנקאי בישראל (להלן: "הסכם האשראי"), מכוחו הועמדו לה מסגרות אשראי בסך כולל של כ- 45 מיליון ש"ח, המיועדות, למימון רכישת מקרקעי הפרויקט בשכונת נרקיסים וכן למימון עלויות נלוות (ערבויות בנקאיות וכד'). להבטחת התחייבויות אלמוג בניה כלפי התאגיד הבנקאי במסגרת הסכם האשראי, הועמדו לתאגיד הבנקאי ערובות ובטוחות כמקובל בהסכמים מסוג זה ובכלל זאת, רישום שעבודים לטובת התאגיד הבנקאי על זכויות אלמוג בניה בפרויקט וכן על כספים והטבות מס הקשורים בפרויקט. בנוסף, ניתנו התחייבויות ליצירת שעבודים על זכויות אלמוג בניה בהסכמי החכירה עם רשות מקרקעי ישראל מושא מקרקעי הפרויקט ורישום משכנתאות מדרגה ראשונה על זכויותיה של אלמוג בניה בפרויקט.

לפרטים נוספים בדבר זכייתה של אלמוג בניה בפרויקט שכונת נרקיסים ראו סעיף 5.13 לעיל. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם האשראי בפרויקט שכונת נרקיסים, ראו דיווח מיידי מיום 22.1.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-008713). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.3. ביום 19.2.2023, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרויות החברה בעסקאות למכירת דירות על פי תנאי בקשות רכישה עם מר מריו זוזל ומר עמי בר משיח, בעלי השליטה בחברה המכהנים גם כיו"ר דירקטוריון החברה ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, בהתאמה, בשלב הראשון של פרויקט ונציה באילת (בס"ק זה להלן: "הפרויקט") בו מחזיקה החברה (באמצעות אלמוג בניה) במחצית מהזכויות (50%). המחצית האחרת של הזכויות בפרויקט מוחזקת בידי יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ. לפרטים ראו דיווח מיידי מיום 20.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016162). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.4. ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, את מדיניות התגמול המעודכנת לנושאי משרה בחברה. יצוין כי מדיניות התגמול כפופה לאישורה של האסיפה הכללית שעתידיה להתכנס ביום 29.3.2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 21.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016642). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.5. ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן, עם קרובו של בעל שליטה בחברה וכן אישר תשלום עמלה לקרובו של בעל שליטה בחברה בגין תיווך במכרז מבואות דרומיים חיפה. יצוין כי ההחלטות האמורות לעיל כפופות לאישורה של האסיפה הכללית שעתידיה להתכנס ביום 29.3.2023. לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק פרטים נוספים על החברה שנכלל בדוח תקופתי זה וכן דוח זימון האסיפה מיום 21.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016642). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

6.6. ביום 16.3.2023, הכריז דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה, בסך כולל של כ- 30,000 אלפי ש"ח, אשר שעתיד להשתלם ביום 9.4.2023. לפרטים נוספים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023767). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

7. היבטי ממשל תאגידי

7.1. תרומות

החברה תורמת מעת לעת לעמותות רשומות עם קבלת פניות ספציפיות, ללא התחייבויות מהותיות למתן תרומות בתקופות עתידיות. במהלך שנת 2022 תרמה החברה תרומות בסך של כ- 160 אלפי ש"ח.

עוד יצוין, כי החברה אימצה יחידה צבאית על שם אלמוגים במסגרת תכנית 'גדולים במדים'. התכנית שמה לה למטרה לפעול לשילובם של נערים ונערות בעלי צרכים מיוחדים במסגרת שירות בצה"ל, ולתרום משמעותית לשילובם בחברה הישראלית בכלל ובתעסוקה אזרחית בפרט, זאת על מנת שיוכלו לחיות חיים עצמאיים ככל האפשר.

7.2. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

בישיבת הדירקטוריון מיום 16.3.2023, החליט הדירקטוריון, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הנדרש בחברה הוא שניים, וזאת בהתחשב באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי פעילותה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה המורכב מדירקטורים בעלי ניסיון עסקי ניהולי, מקצועי וחשבונאי הנחוץ לצורך קיום דיון וקבלת החלטות בדירקטוריון.

בהתאם להצהרותיהם ולאחר שדירקטוריון החברה דן והעריך את השכלתם, ניסיונם וכישוריהם, קבע דירקטוריון החברה, כי הגב' אלינה פרנקל רונן המכהנת כדירקטורית חיצונית,

הגב' אביטל בר-דיין, המכהנת כדירקטורית בלתי תלויה, ומר שי זוזל המכהן כדירקטור, הם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים אודות השכלתם, כישוריהם וניסיונם של הדירקטורים האמורים, אשר בהסתמך עליהם אישר הדירקטוריון את סיווגם כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדוח תקופתי זה.

7.3. גילוי בדבר המבקרת הפנימית בתאגיד

כללי

ביום 29.7.2021 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת, את מינויה של הגב' אילנה שחורי לתפקיד המבקרת הפנימית של החברה בהתאם להוראות חוק החברות וחוק הביקורת הפנימית. בין היתר, הסתמך הדירקטוריון על ניסיונה המקצועי של המבקרת הפנימית בתחום הביקורת הפנימית וכן על השכלתה האקדמית הכוללת תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות - שניתן מאוניברסיטת חיפה, כמפורט בתקנה 26א לחלק ד' - פרטים נוספים על החברה.

המבקרת הפנימית עומדת בתנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית"); בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

לפרטים נוספים אודות המבקרת הפנימית ובין היתר, פירוט השכלתה וניסיונה המקצועי - ראו תקנה 26 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

זהות הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית

הממונה הארגוני על המבקרת הפנימית היא מנכ"לית החברה.

תכנית העבודה השנתית; דרך קביעתה; הגורמים המעורבים באישורה; תחולתה

בפני ועדת הביקורת והדירקטוריון הוצגה תוכנית רב שנתית על ידי המבקרת הפנימית לתקופה של 5 שנים, בהתבסס על סקר סיכונים שהוצג בחודש אפריל 2022, על בסיסה מובאת לאישור תכנית העבודה השנתית. תוכנית העבודה של הביקורת הפנימית לשנת 2022 גובשה בתיאום עם הנהלת החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחודש אפריל 2022. תכנית הביקורת לשנת 2022 התייחסה הן לחברה והן לחברה מאוחדת מהותית שלה.

היקף העסקת המבקרת הפנימית

בשנת 2022 היקף שעות הביקורת הפנימית הסתכם לכדי 288 שעות.

תקנים מקצועיים

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה על ידי המבקרת הפנימית, הביקורת הפנימית תיערך על פי תקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל ועל פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיה של המבקרת הפנימית בדבר עמידתה בדרישות התקנים המקצועיים האמורים, לפיהם היא עורכת את הביקורת.

גישה למידע

לצורך ביצוע תפקידה, למבקרת הפנימית הומצאו מסמכים ומידע שברשות החברה כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית. כמו כן, ניתנה לה גישה חופשית מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה ושל חברות מוחזקות לרבות לנתונים כספיים.

דיון וחשבון ודיון בממצאי הביקורת

נושא דוח הביקורת	המועד בו הוגשה טיוטת דוח הביקורת הפנימית להנהלת החברה	מועד דיון בממצאי דוח הביקורת הפנימית בוועדת הביקורת
סקר סיכונים	20.12.2021	28.4.2022
עסקאות עם בעלי עניין	9.1.2023	16.1.2023
התקשרויות עם קבלנים בביצוע	11.1.2023	12.2.2023

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימית

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימית, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

תגמול

המבקר הפנימית מעניקה את שירותי הביקורת הפנימית במסגרת התקשרות שנתיים עם משרד בו היא שותפה, על בסיס תקציב שעות ותעריף שעה המסוכמים מראש, בגין כל שנה. היקף התשלום בגין עבודת הביקורת הפנימית בשנת 2022 הסתכם לכ- 76 ש"ח. להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון בשים לב להיקף התגמול הוא אינו עלול להשפיע על הפעלת שיקול דעתה המקצועי של המבקר הפנימית.

7.4 גילוי בדבר שכר טרחה רואה חשבון המבקר

קוסט פורר גבאי את קסירר ושות' שימשו כרואה חשבון המבקר של החברה עד ליום 17.2.2021. להלן פרטים בדבר שכר הטרחה של קוסט פורר גבאי את קסירר ושות', אשר שימשו כרואה החשבון המבקר של החברה בגין שירותי ביקורת ומס:

אלפי ש"ח	
לתקופה שהסתיימה ביום 16.2.2021	
-	שכר בגין שירותי ביקורת ונלוות
29	שכר ייעוץ ושירותי מס
29	סה"כ

זיו האפט רואי חשבון משמשים כרואה חשבון המבקר של החברה החל מיום 17.2.2021. להלן פרטים בדבר שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה בגין שירותי ביקורת ומס בגין שנת 2021 (החל ממועד מינויים) ובגין שנת 2022 :

אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לתקופה שהתחילה ביום 17.2.2021 והסתיימה ביום 31.12.2021	
412	385	שכר בגין שירותי ביקורת ונלוות
140	22	שכר ייעוץ ושירותי מס
552	407	סה"כ

השכר המשולם לרואה החשבון המבקר נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ומאושר על-ידי הדירקטוריון בהתאם להיקף ואופי העבודה הצפויה בשנת הדיווח, ניסיון העבר ותנאי השוק המקובלים. לדעת הנהלת החברה שכר הטרחה הוא סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

8. גילוי ייעודי בקשר עם תעודות התחייבות של התאגיד

8.1. להלן גילוי בקשר עם אגרות חוב במחזור של החברה :

אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	
כן	כן	כן	כן	כן	סדרה מהותית
1143403	1170299	1178532	1185230	1189224	מספר נייר ערך בבורסה
פברואר 2018 הרחבת סדרה ראשונה - אפריל 2018 הרחבת סדרה שנייה - ספטמבר 2019	נובמבר 2020 הרחבת סדרה - נובמבר 2021	יולי 2021	מרץ 2022 הרחבת סדרה - יוני 2022	ספטמבר 2022	מועד הנפקת הסדרה
99,700,000	73,400,000	80,000,000	110,000,000	70,605,000	שווי נקוב במועד ההנפקה (בש"ח)
24,925,000	67,500,000	80,000,000	110,000,000	70,605,000	שווי נקוב ליום 31.12.2022 (בש"ח)
ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	115,241,370	ל.ר. (אג"ח לא צמוד)	שווי נקוב צמוד ליום 31.12.2022
24,893	67,168	77,695	113,968	69,665	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים (באלפי ש"ח)
25,179	66,838	75,636	105,664	67,780	שווי בבורסה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)
קבועה 5.8%	קבועה 4%	קבועה 2.8%	צמודה 1.91%	קבועה 6.7%	סוג הריבית ושיעורה
364	902	104	549	1,477	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)

מועדי תשלום הריבית	30 בספטמבר 2018, 31 במרץ ו- 30 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל) וביום 31 במרץ 2023.	31 באוגוסט ו- 28 בפברואר, החל מיום 31.8.2021 עד 28 בפברואר 2024.	14 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2021 עד 2024 (כולל); ו- 14 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל).	30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל); ובכל 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).	בכל 31 בחודש מרץ של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) ובכל 30 בחודש ספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 (כולל).
מועדי תשלום הקרן	ארבעה תשלומים רצופים, שווים, אשר ישולמו ביום 30 בספטמבר 2021 ו-2022 וביום 31 במרץ של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מהקרן.	ארבעה תשלומים רצופים, שווים, אשר ישולמו ביום 31 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2022 ו-2023 וביום 28 בפברואר של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024 באופן שכל תשלום יהיה בשיעור של 25% מהקרן.	בשלושה תשלומים רצופים, אשר ישולמו כדלקמן: תשלום ראשון בסך השווה ל- 33% מתשלום הקרן ביום 14 בדצמבר 2023, תשלום שני בסך השווה ל-33% מתשלום הקרן ביום 14 ביוני 2024 ותשלום אחרון בסך השווה ל-34% מתשלום הקרן ביום 14 בדצמבר 2024	חמישה תשלומים, אשר ישולמו כדלקמן: 20% מהקרן ביום 31.3.2024, 20% מהקרן תשלום ביום 30.9.2024, 30% מהקרן תשלום ביום 31.3.2025, 20% מהקרן תשלום ביום 30.9.2025, 10% מהקרן תשלום ביום 31.3.2026	בששה תשלומים חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: 10% מיתרת הקרן תשלום ביום 30.9.2024; 10% מיתרת הקרן תשלום ביום 31.3.2025; 10% מיתרת הקרן תשלום ביום 30.9.2025; 25% מיתרת הקרן תשלום ביום 31.3.2026; 25% מיתרת הקרן תשלום ביום 30.9.2026; ו- 20% מיתרת הקרן תשלום ביום 31.3.2027
בסיס ההצמדה ותנאיה	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו	קרן וריבית תהיינה צמודות למדד המחירים לצרכן על בסיס המדד היסודי כדלקמן: אם יתברר במועד תשלום כלשהו על חשבון קרן ו/או ריבית בגין אגרות החוב כי מדד התשלום גבוה מהמדד היסודי, תשלם החברה אותו תשלום של קרן ו/או ריבית, כשהוא מוגדל באופן יחסי לשיעור העלייה במדד התשלום לעומת המדד היסודי. על קרן אגרות החוב ועל הריבית בגינה תחול הגנה, כך שאם המדד הידוע בתאריך הקבוע לשלום הרלוונטי יהיה נמוך מהמדד היסודי, יהיה מדד התשלום המדד היסודי.	אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו
האם ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים,	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות	ניתנות לפדיון מוקדם בהתאם להוראות

ככל שקיימת והתנאים למימושה	סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').	להוראות סעיף 8.2 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו').	לאגרות (סדרה ז').	לאגרות החוב (סדרה ח').	לאגרות החוב (סדרה ט').
קיומה של תניית הפרה צולבת	אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור; או (2) חוב או חובות מצטברים של החברה כלפי מוסד פיננסי ו/או מס' מוסדות פיננסיים יחדיו ("החוב האחר") לרבות גוף מוסדי (למעט מס' נושים פיננסיים יחדיו ("החוב האחר"), לרבות גוף מוסדי למעט חוב שהנו ללא זכות חזרה (לחברה Non-Recours) בהיקף מצרפי העולה על 50 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי.	אם הועמד לפירעון מיידי אחד מאלה: (1) סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה "סדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגידים/פיננסים, גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חזרה לחברה Non-Recours) ("החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי.	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה "סדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגידים/פיננסים, גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חזרה לחברה Non-Recours) ("החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי.	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה "סדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגידים/פיננסים, גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חזרה לחברה Non-Recours) ("החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי.	אם תועמד לפירעון מיידי, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה לציבור בין אם רשומה למסחר בבורסה ובין אם לאו (בסעיף זה "סדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או של חברה מאוחדת כלפי תאגידים/פיננסים, גופים מוסדיים (למעט במקרה של העמדה לפירעון מיידי של חזרה לחברה Non-Recours) ("החוב האחר"), בהיקף מצרפי העולה על 20 מיליון ש"ח, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמד לפירעון מיידי.
הנאמן לאגרות החוב	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, איש קשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני או רוי"ח יוסי	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, איש קשר - עו"ד מיכל אבטליון-ראשוני או רוי"ח יוסי	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. מרח' יגאל 94, תל אביב -יפו; (טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824)	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. מרח' יגאל 94, תל אביב -יפו; (טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824)	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ. מרח' יגאל 94, תל אביב -יפו; (טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824)

			רזניק, כתובת - רחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון 03-6389200	רזניק, כתובת - רחוב יד חרוצים 14, תל אביב, טלפון 03-6389200
--	--	--	---	---

8.2. תיאור הנכסים המשועבדים והבטוחות להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב ומגבלות נוספות

8.2.1. אגרות חוב (סדרה ה')

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

א. לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה ראו נספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה' אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 14.2.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-012369) (להלן: "**שטר הנאמנות**") וכן תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות, אשר צורפה לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 8.9.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-078522) (להלן: "**תוספת 1 לשטר הנאמנות**") (שטר הנאמנות ותוספת 1 לשטר הנאמנות ייקראו יחדיו: "**שטר הנאמנות לאג"ח ה'**"), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

ב. לפרטים בדבר מנגנון השלמת ושחרור בטוחות של אגרות החוב (סדרה ה'), ראו סעיף 6 בנספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

ג. בכל מקרה ששיעור הביטחונות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ה') יפחת משיעור הביטחונות המינימאלי (שיעור בטחונות השווה ל-1.20), החברה תשעבד לטובת הנאמן, בתוך 90 יום, נכסים נוספים כך ששווי הפרויקטים המשמשים לעודפים, כהגדרתם בנספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ה', יביא לעמידה בשיעור הביטחונות הבסיסי (שיעור בטחונות השווה ל-1.33). כמו כן, היה ובמועד כלשהו שיעור הביטחונות יעלה על שיעור הביטחונות המרבי (שיעור בטחונות השווה ל-1.50) אזי, לבקשת החברה בכתב, הנאמן ישחרר לחברה את עודף הביטחונות שאינם נחוצים לצורך שמירת שיעור הביטחונות הבסיסי, כמפורט בשטר הנאמנות לאג"ח ה'. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לאג"ח ה', לרבות עמידתה בשיעור הביטחונות.

ד. למועד פרסום הדוח, סכום התואם ליתרת התשלום בגין אג"ח סדרה ה' שוחרר מחשבונות פרויקטים אלמוגים נתניה ואלמוגים פרדסיה, והופקד בחשבון העודפים המוגבל של אג"ח ה' לקראת פרעון מלא ביום 31.03.2023. לפרטים בדבר הפרויקטים המשמשים לעודפים ראו סעיף 6.19 בפרק תיאור עסקי תאגיד. לפרטים בדבר מועדי תשלום קרן וריבית צפויים וכן בדבר שחרור כספים מן הפרויקטים המשמשים לעודפים ראו **נספח א'** לפרק זה.

ה. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

ו. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות, בכפוף להוראות סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח ה'.

ז. ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ועד למועד פרסום דוח תקופתי זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

8.2.2. אגרות חוב (סדרה ו')

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו'), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

א. לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') של החברה ראו נספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' אשר צורף לדוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 26.11.2020 (מס' אסמכתא: 127941-01-2020) (להלן: **"שטר הנאמנות לאג"ח ו'"**).

ב. לפרטים בדבר מנגנון השלמת ושחרור בטוחות של אגרות החוב (סדרה ו'), ראו סעיף 6 בנספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

ג. בכל מקרה ששיעור הביטחונות (כהגדרת מונח זה בשטר הנאמנות לאג"ח ו') יפחת משיעור הביטחונות המינימאלי (שיעור בטחונות השווה ל-1.18), החברה תשעבד לטובת הנאמן, בתוך 45 יום, נכסים נוספים כך ששווי הפרויקטים המשמשים לעודפים, כהגדרתם בנספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו', יביא לעמידה בשיעור הביטחונות הבסיסי (שיעור בטחונות השווה ל-1.30). כמו כן, היה ובמועד כלשהו שיעור הביטחונות יעלה על שיעור הביטחונות המרבי (שיעור בטחונות השווה ל-1.45) אזי, לבקשת החברה בכתב, הנאמן ישחרר לחברה את עודף הביטחונות שאינם נחוצים לצורך שמירת שיעור הביטחונות הבסיסי, כמפורט בשטר הנאמנות לאג"ח ו'. נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התחייבויותיה על פי שטר הנאמנות לאג"ח ו', לרבות עמידתה בשיעור הביטחונות.

ד. למועד פרסום הדוח, יתרת העודפים מהפרויקטים המשמשים לעודפים כהגדרתם בנספח 7.1 לשטר הנאמנות לאג"ח ו' צפויה להסתכם בסך של כ- 88 מיליון ש"ח בגין פרויקט אור ים, ושל כ- 29 מיליון ש"ח בגין פרויקט אלמוגי Hills חיפה. לפרטים בדבר הפרויקטים המשמשים לעודפים ראו סעיף 6.19 בחלק א' לדוח תקופתי זה. לפרטים בדבר מועדי תשלום קרן וריבית צפויים וכן בדבר שחרור כספים מן הפרויקטים המשמשים לעודפים ראו **נספח ב'** לפרק זה.

ה. להתחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') ראו סעיף 7.4 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

ו. החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות, בכפוף להוראות סעיף 5 לשטר הנאמנות לאג"ח ו'.

ז. ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') ועד למועד פרסום דוח תקופתי זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

8.2.3. התחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב

החברה עומדת בכל התנאים המפורטים בשטרי הנאמנות בין החברה לבין נאמני מחזיקי אגרות החוב של החברה, לפי דוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022, כמפורט להלן:

עמידת החברה בתנאי/אמת המידה הפיננסית	התנאי/אמת המידה הפיננסית				
	סדרה ה'	סדרה ו'	סדרה ז'	סדרה ח'	סדרה ט'
הון עצמי					
החברה עומדת בתנאי	החברה אינה לבצעה חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 50,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה לבצעה חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 100,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה לבצעה חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 105,000 אלפי ש"ח. החברה לא תבצע חלוקה מתוך רווחים הנובעים משערוך נכסים.	החברה אינה לבצעה חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 115,000 אלפי ש"ח.	החברה אינה לבצעה חלוקה אשר כתוצאה ממנה יפחת ההון העצמי של החברה מסך של 115,000 אלפי ש"ח.
סכום החלוקה					
החברה עומדת בתנאי	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.	החברה לא תבצע חלוקה בסכום העולה על 50% מהרווח הנקי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפורסמו טרם מועד אישור החלוקה כאמור.

נספח א'

לוח תשלומי קרן וריבית צפויים עבור אגרות החוב (סדרה ה'), ולוח צפוי בגין שחרור הפרויקט המשמשים לעודפים (פרויקט אלמוגים נתניה ואלמוגים פרדסיה) (באלפי ש"ח):

שחרור בגין פרויקטים צפוי			ריבית + קרן	קרן	חלק מהקרן	ריבית (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית מקרון המקור	מועד תשלום	תשלום קרן
אלמוגים פרדסיה	אלמוגים נתניה	שנה							
15,400	84,900	2023	25,649	24,925	25%	724	2.9%	31/03/2023	4
15,400	84,900		25,649	24,925	25%	724	סה"כ		

נספח ב'

לוח תשלומי קרן וריבית צפויים עבור אגרות החוב (סדרה ו'), ולוח צפוי בגין שחרור הפרויקט המשמשים לעודפים (פרויקט אלמוגים אור ים ואלמוגי HILLS) (באלפי ש"ח):

שחרור בגין פרויקטים צפוי			ריבית + קרן	קרן	חלק מהקרן	ריבית (באלפי ש"ח)	שיעור ריבית מקרון המקור	מועד תשלום	תשלום קרן
אלמוגי חיפה	אור ים	שנה							
28,600	24,300	2023	23,850	22,500	25%	1,350	2.000%	28/02/2023	2
			23,400	22,500	25%	900	2.000%	31/08/2023	3
-	64,300	2024	22,950	22,500	25%	450	2.000%	28/02/2024	4
28,600	88,600		70,200	67,500	75%	2,700			סה"כ



דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

אלמוגים החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר, 2022

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
3	דוח רואה החשבון המבקר
7	מכתב הסכמה
8	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
10	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
11	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
13	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
15	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

.....

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלמוגים החזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות המוצגות על בסיס השווי המאזני, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.1% וכ-2% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-0.1%, כ-0.5% וכ-3% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן ישויות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן ישויות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות 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 מאיתנו 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 2021 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, והדוח שלנו מיום 16 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים 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.

מדידת התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקומות לאורך זמן (פרויקטים בבניה)

החברה פועלת, בין היתר, בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים (להלן: הפרויקט) ומכירה בהכנסות מחוזים עם לקוחות לאורך זמן בהתאם לתקן דווח בינלאומי מספר 15- הכנסות מחוזים עם לקוחות. כפי שמתואר בביאורים 2 (הכרה בהכנסה), 4 (אומדנים ושיקולים) ו-9 (בניינים בהקמה) 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 מצטברות, דהיינו על בסיס העלויות שהתהוו לחברה ביחס לסך העלויות החזויות בפרויקט (להלן: שיעור ההתקדמות). לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את יתרת העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. תהליך זה כרוך באי וודאות משמעותית ורגיש לשינויים בהנחות המשמשות ביישום השיטה. כמו כן, בתהליך זה מופעל שיקול דעת משמעותי והערכות סובייקטיביות של ההנהלה כגון: קצב התקדמות הבניה, מחירי חומרי הגלם/החווה, 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 החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההתקדמות" עלויות שאינן משקפות את ביצועי החברה בהעברת השליטה ללקוח כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

מדידת ההתקדמות של כל דירה מבוססת על העלויות המיוחסות אליה באופן ישיר ועל העלויות המשותפות בפרויקט המיוחסות לדירה לפי מפתח העמסה. במועד ההתקשרות בחוזה למכירת דירה שנחתם לאחר שהחברה כבר החלה בבניה, 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 דירות למכירה, הכנסות, עלות ההכנסות. 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.

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו :

- (1) השגנו הבנה לגבי התהליכים והנהלים הקיימים בחברה בהתייחס למדידת שיעור התקדמות של מחויבויות ביצוע שמקוימות לאורך זמן, וביקרנו את היישום והאפקטיביות התפעולית של בקורות המפתח בתהליך.
- (2) בחרנו את פרויקטים על בסיס פרמטרים כמותיים ואיכותיים ובצענו, בין היתר, את הנהלים הבאים :
- בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט בדגש על עלויות המשקפות התקדמות בביצוע
 - בדיקה שיעור ההתקדמות בהשוואה לדוחות פיקוח שוטפים בשינויים המתאימים
 - בצענו בדיקות אנליטיות ובדיקות מבססות אחרות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההתקדמות ובכלל זה לעלויות בניה למ"ר, עלויות עקיפות, וקצב ההתקדמות בהשוואה לתקופות קודמות ואתגרנו את ההנהלה לגבי הנתונים וההנחות ששימשו בבסיס החישוב.
 - בדיקה נאותות תחשיבי ההנהלה.

תל אביב, 16 במרס 2023

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אלמוגים החזקות בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9ב(ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמסביר להלן. הדירקטוריון וההנהלה 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) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות ממכירת יחידות בניה; (3) בקורות על מלאי בנינים בהקמה ועלות המכר (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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה. לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו מיום 16 במרץ 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב, 16 במרץ 2023

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



16 במרס, 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של אלמוגים החזקות ("החברה")

הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה מיום 9 בפברואר 2022, הנושא תאריך 10 בפברואר 2022

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

זיו האפט

תל אביב, 16 במרס 2023

רואי חשבון

מודיעין עילית	פתח תקווה	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב
08-9744111	077-7784180	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
נכסים שוטפים			
32,035	30,208	5	מזומנים ושווי מזומנים
45,644	7,300	6	השקעות לזמן קצר
13,702	39,685	19א'	מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים
1,647	921	7	לקוחות
97,878	167,171	9ד'	הכנסות לקבל מרוכשי דירות
4,139	15,857	8א'	חייבים ויתרות חובה
761	2,337	26ה'	מסים שוטפים לקבל
728	875	13,יב2	חייבים בגין חכירה מימונית
4,967	3,526	9א'	מלאי דירות למכירה
271,696	139,836	9ב'	מלאי בניינים בהקמה
-	20,683	12ג'	נכסים המוחזקים למכירה
473,197	428,399		סה"כ נכסים שוטפים
נכסים לא שוטפים			
111,664	122,831	10ב'	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
90,378	75,310	12	נדל"ן להשקעה
125,479	673,519	9ג'	מלאי מקרקעין
19,057	17,673	11	רכוש קבוע, נטו
7,478	11,419	13,יב2	נכס זכות שימוש, נטו
2,653	2,829	8ב'	הלוואות והשקעות
2,163	2,309	13,יב2	חייבים בגין חכירה מימונית
1,733	1,343	26ה'	מסים נדחים
360,605	907,233		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
833,802	1,335,632		סה"כ נכסים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות שוטפות			
6,093	6,306	14	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים
83,381	95,310	17	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
9,681	10,503	2 יב'	חלויות שוטפות של התחייבות בגין חכירה
50,453	137,847	17א'	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין פרויקטים
27,818	17,502	15	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
11,892	22,543	16	זכאים ויתרות זכות
1,076	-	27	מסים שוטפים לשלם
7,093	10,347	19ד'	הפרשות
111,083	63,474	9ה'	מקדמות מרוכשי דירות
-	1,471	12ג'	התחייבות בגין נכסים מוחזקים למכירה
308,570	365,303		סה"כ התחייבויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות			
167,842	258,079	17	אגרות חוב
108,590	384,867	17א'	הלוואות מתאגידים בנקאיים
43,715	45,405	2 יב'	התחייבות בגין חכירה
675	841	2יט'	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
14,802	36,839	26ה'	מסים נדחים
335,624	726,031		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה			
373	373	20	הון מניות
34,810	34,810		פרמיה
1,500	1,500		שטרי הון צמיחים
425	(302)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(479)	(479)		קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
76	1,026		קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות
1,765	1,765		תקבולים ע"ח אופציות
151,138	205,605		יתרת רווח
189,608	244,298		סך הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
833,802	1,335,632		סה"כ התחייבויות והון

16 במרס, 2023

תאריך אישור
הדוחות הכספייםמיכל גור
מנכ"ליתמריו זוזל
יו"ר הדירקטוריוןאבי מזרחי
סמנכ"ל כספים

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	באור	
173,759	421,752	526,310	21	הכנסות
*(136,273)	*(331,753)	(376,534)	22	עלות ההכנסות
37,486	89,999	149,776		רווח גולמי
(352)	4,674	1,169	12א'	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
*(10,259)	*(13,447)	(18,858)	23א'	הוצאות הנהלה וכלליות
(4,590)	(7,725)	(7,234)	23ב'	הוצאות מכירה ושיווק
(378)	(29)	(348)		הוצאות אחרות, נטו
21,907	73,472	124,505		רווח תפעולי
(321)	-	-		הפסד מפידיין מוקדם של אגרות חוב
1,479	2,928	2,589	24	הכנסות מימון
(9,307)	(17,661)	(23,451)	24	הוצאות מימון
(8,149)	(14,733)	(20,862)		הוצאות מימון, נטו
(823)	12,101	(240)		חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
12,935	70,840	103,403		רווח לפני מסים על ההכנסה
(4,007)	(12,601)	(25,641)	26	מסים על הכנסה
8,928	58,239	77,762		רווח נקי
53	(167)	-		רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס): סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:
304	13	(727)		רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:
357	(154)	(727)		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
9,285	58,085	77,035		סה"כ רווח כולל אחר
				סה"כ רווח כולל
				רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (ש"ח)
0.25	1.56	2.08	25	רווח בסיסי למניה
0.25	1.44	1.92	25	רווח מדולל למניה

* סווג מחדש, ראה באור 2.כב

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המניות	פרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
373	34,810	1,765	76	151,138	1,500	425	(479)	189,608
-	-	-	-	77,762	-	-	-	77,762
-	-	-	-	-	-	(727)	-	(727)
-	-	-	-	77,762	-	(727)	-	77,035
-	-	-	-	(23,295)	-	-	-	(23,295)
-	-	-	950	-	-	-	-	950
373	34,810	1,765	1,026	205,605	1,500	(302)	(479)	244,298

יתרה ליום 1 בינואר, 2022

רווח נקי
רווח כולל אחר:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל
דיבידנד שחולק
עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המניות	פרמיה	תקבולים על חשבון כתבי אופציה	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	יתרת רווח	שטרי הון צמיתים	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
373	34,810			102,566	1,500	412	(479)	139,182
-	-	-	-	58,239	-	-	-	58,239
-	-	-	-	(167)	-	-	-	(167)
-	-	-	-	-	-	13	-	13
-	-	-	-	58,072	-	13	-	58,085
-	-	-	-	(9,500)	-	-	-	(9,500)
-	-	1,765	-	-	-	-	-	1,765
-	-	-	76	-	-	-	-	76
373	34,810	1,765	76	151,138	1,500	425	(479)	189,608

יתרה ליום 1 בינואר, 2021

רווח נקי
רווח כולל אחר :
רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

דיבידנד שחולק

הנפקת כתבי אופציה למניות (סדרה 1)

עלות תשלום מבוסס מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון המניות אלפי ש"ח	פרמיה אלפי ש"ח	יתרת רווח אלפי ש"ח	שטרי הון צמיתים אלפי ש"ח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ אלפי ש"ח	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח
70	-	93,585	1,500	108	(479)	94,784
210	(210)	-	-	-	-	-
93	35,020	-	-	-	-	35,113
-	-	8,928	-	-	-	8,928
-	-	53	-	-	-	53
-	-	-	-	304	-	304
-	-	8,981	-	304	-	9,285
373	34,810	102,566	1,500	412	(479)	139,182

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

הנפקת מניות הטבה

הנפקת מניות לציבור, נטו (ראה ביאור 20)

רווח נקי

רווח כולל אחר :

רווח (הפסד) ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ

סה"כ רווח כולל

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
---	---	---

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

8,928	58,239	77,762
-------	--------	--------

רווח נקי

ההתאמות הדרושות להצגת תזרים המזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

352	(4,674)	(1,169)
321	-	-
7,828	14,733	20,862
823	(12,101)	240
3,425	3,759	4,040
12	(62)	166
-	76	950
4,007	12,601	25,641
(7)	195	-
16,761	14,527	50,730

ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
הפסד מפידיון מוקדם של אגרות החוב
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
פחת
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מסים על ההכנסה
הפסד (רווח) הון ממימוש נכסים קבועים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

1,263	(800)	726
(5,546)	(84,050)	(69,293)
(354)	(1,178)	(11,718)
(2,687)	4,201	(398,135)
(944)	14,310	(10,316)
1	8,909	12,879
31,970	45,051	(47,609)
23,703	(13,557)	(523,466)

ירידה (עליה) בלקוחות
עליה בהכנסות לקבל מרוכשי דירות
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
עליה במלאי מקרקעין, בניינים בהקמה ובניינים למכירה
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בהפרשות וזכאים ויתרות זכות (כולל הכנסות מראש לזמן ארוך)
עליה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(15,385)	(14,421)	(21,645)
(5,617)	(9,102)	(6,060)
-	-	249
375	1,143	279
(20,627)	(22,380)	(27,177)

ריבית ששולמה
מסים ששולמו
ריבית שהתקבלה
מסים שהתקבלו

28,765	36,829	(422,151)
--------	--------	-----------

מזומנים נטו שנבעו לפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח
---	---	---

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(8,036)	(2,932)	(1,642)
434	-	-
-	15,714	730
(5,391)	(33,181)	35,373
16,237	16	-
6,016	4,662	(25,983)
-	(581)	-
(824)	(89,995)	(25,542)
-	-	14,444
4,074	1,748	1,032

רכישת נכסים קבועים
תמורה ממכירת נכסים קבועים
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה
משיכות (הפקדות) בהשקעות לזמן קצר, נטו
הפקדות לפקדון בנאמנות, נטו
משיכות (הפקדות) בחשבונות ליווי בנקאיים, נטו
מתן הלוואה לאחרים
מתן הלוואות לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
החזר הלוואות מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
תקבול בגין חכירה מימונית

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה

12,510	(104,549)	(1,588)
--------	-----------	---------

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(27,614)	(34,539)	(83,887)
18,525	145,749	177,926
2,831	(2,337)	213
(34,850)	(14,581)	(18,138)
5,000	-	399,462
(3,143)	(10,370)	(20,549)
(8,287)	(10,303)	(10,832)
34,449	-	-
-	1,765	-
(1,000)	(9,500)	(23,295)

פרעון אגרות חוב
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
קבלת (פירעון) הלוואות בגין פרויקטים בביצוע, נטו
קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
פירעון התחייבות בגין חכירה
תמורה בגין הנפקת מניות, נטו
תמורה בגין הנפקת כתבי אופציה, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

(14,089)	65,884	420,900
----------	--------	---------

השפעת שינויים בשערי חליפין של מט"ח בגין מזומנים ושווי מזומנים

304	13	1,012
-----	----	-------

עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

27,490	(1,823)	(1,827)
--------	---------	---------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

6,368	33,858	32,035
-------	--------	--------

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

33,858	32,035	30,208
--------	--------	--------

פעילות מהותיות שלא במזומן

614	2,251	1,196
32,401	11,721	4,594
246	-	-
53,462	-	-

הכרה בחייבים בגין חכירה מימונית
הכרה בנכס כנגד התחייבות בגין חכירה
העברת ר"ק אל מול הסבת הלוואה
הנפקת אג"ח (סדרה ו') כנגד פקדון בנאמנות

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1 – כללי**א. תיאור הקבוצה ופעילותה**

אלמוגים החזקות בע"מ (להלן – "החברה") רשומה ופועלת בישראל כחברה ציבורית והחברות המאוחדות שלה מאוגדות, רשומות ופועלות בישראל כחברות פרטיות (למעט חברה בבעלות משותפת אשר לה עיסקאות בסרביה ובקרוואטיה וחברה מאוחדת אחת לא פעילה ברומניה). החברה פועלת בתחום הבניה (בעיקר למגורים) בשני מגזרים: בניה יזמית והשכרה ותפעול מתחמי מגורים לצעירים. לפרטים ראה ביאור 27.

ביום 9 בפברואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר לראשונה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור 20א'.

ב. הגדרות

- החברה** - אלמוגים החזקות בע"מ.
- חברת הבת** - אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ, חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה (להלן "חברת הבת")
- הקבוצה** - החברה והחברות המוחזקות שלה.
- חברות מוחזקות** - חברות מאוחדות.
- חברות מאוחדות** - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- צדדים קשורים** - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין ובעל שליטה** - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן – "תקני IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של הקבוצה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה ונכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שלוש עד ארבע שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות קבלניות ובניה יזמית, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן. שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על החברה המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהחברה המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות במסגרת הון החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב-IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ה. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, השקעה בחברה הכלולה או בעסקה משותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה או העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה הכלולה או העסקה המשותפת מבוטלים לפי שיעור ההחזקה.

מוניטין בגין רכישת חברה כלולה או עסקה משותפת מוצג כחלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת, נמדד לפי העלות ואינו מופחת באופן שיטתי. מוניטין נבחן לצורך בחינת ירידת ערך כחלק מהשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת בכללותה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה הכלולה או העסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה הכלולה או העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ו. מטבע הפעילות ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

מטבע הפעילות, שהוא המטבע המשקף באופן הטוב ביותר את הסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה ואת עסקאותיה, נקבע בנפרד עבור כל חברה בקבוצה ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה. מטבע הפעילות של החברה הינו ש"ח.

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקות המהווה פעילות חוץ, לרבות עודפי עלות שנוצרו, מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח או הפסד מתורגמים לפי שערי חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר ונצברים לסעיף נפרד בהון העצמי.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ (מטבע השונה ממטבע הפעילות) נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן – המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ז. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ח. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאינם עונים להגדרת שווי מזומנים, לרבות השקעות בניירות ערך סחירים אשר לפי מדיניות ההשקעות של החברה מוחזקות לתקופות העולות על שלושה חודשים.

ט. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בנייה. כמו כן הקבוצה מהווה לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע.

מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד קבלת היתר בניה (למעט עמלות ערבות חוק מכר אשר מיוחסות למלאי עד למסירת הדירות), עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות.

ט. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה (המשך)

מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

י. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות בדוח רווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשרות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, הקבוצה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. במקרים בהם הקבוצה פועלת כסוכן, מכירה הקבוצה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות ממכירת דירות מגורים

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים ושטחי מסחר בעיקר בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדירור הבודדות כמחויבויות ביצוע. ההתקשרות עם לקוחות לא מאפשרת לקבוצה שימוש אלטרנטיבי במלאי הנמכר, וכן קיימת לקבוצה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

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, 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. עלויות הקרקע ועלויות הבנייה המשותפות בכל פרויקט מוכרות ברווח או הפסד בהתאם למדידת ההתקדמות של כל דירה שנמכרה. עלויות ישירות בגין דירות שטרם נמכרו ועלויות קרקע ועלויות בנייה משותפות שטרם הוכרו ברווח או הפסד מוצגות כמלאי דירות למכירה.

הקבוצה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד, בכפוף לכך ששיעור הסכומים שנתקבלו בקבוצה בגין החוזה הינו לפחות 15% מסך סכום החוזה בעסקאות במסגרת "השוק החופשי" ולפחות 7% בעסקאות במסגרת "מחיר למשתכן". 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.

במסגרת חוזה, הקבוצה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של הקבוצה, שירותי האחריות ניתנים על ידיה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעו ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה הקבוצה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים, הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים. בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

יב. חכירות

הקבוצה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה. המדיניות החשבונאית שמיושמת הינה כדלקמן:

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן הקבוצה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה הקבוצה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה לרווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה הקבוצה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

יב. חכירות (המשך)

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של הקבוצה. לאחר מועד התחילה מודדת הקבוצה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מספר שנים	בעיקר	
מקרקעין	3-10	10
כלי רכב	3-5	3

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת הקבוצה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36. נכס זכות שימוש המהווה נדל"ן להשקעה נמדד בהתאם למודל השווי ההוגן.

הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו בתקן:

א. חכירה מימונית

עסקת חכירה בה מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס לחוכר, מסווגת כחכירה מימונית.

עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר שאינו יצרן או סוחר

במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

לאחר מועד התחילה, תקבולי החכירה מוקצים בין הכנסות מימון שמשקפות שיעור תשואה תקופתי קבוע על החייבים בגין חכירה מימונית, לבין פירעון של חייבים בגין חכירה מימונית. יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מטופלת לעניין ירידת ערך וגריעה על פי הוראות IFRS 9. בעסקאות הכוללות רכיבים שאינם חכירה, מטפלת הקבוצה ברכיבים שאינם חכירה בהתאם לתקן החשבונאי הרלוונטי ולא במסגרת החייבים בגין חכירה מימונית.

ב. חכירה תפעולית

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

יב. חכירות (המשך)

1. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת הקבוצה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף). השפעת השינוי במדד בגין תשלומים שוטפים נזקפת לרווח או הפסד.

2. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש. במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת הקבוצה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

3. חכירות משנה

בעסקאות בהן הקבוצה חוכרת נכס בסיס (חכירה ראשית) ומנגד מחכירה את אותו נכס בסיס לצד שלישי (חכירת משנה), בוחנת הקבוצה האם עברו הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש בין היתר על ידי בדיקה של תקופת החכירה המשנית ביחס לאורך החיים השימושיים של נכס זכות השימוש הנוצר מהחכירה הראשית.

כאשר עברו באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס זכות השימוש מטפלת הקבוצה בחכירת המשנה כחכירה מימונית, אחרת חכירת המשנה מטופלת כחכירה תפעולית.

כאשר חכירת המשנה מסווגת כחכירה מימונית, במועד התחילה הנכס החכור נגרע וכנגד מוכר נכס "חייבים בגין חכירה מימונית" השווה לערך הנוכחי של תקבולי החכירה מהוונים בריבית הגלומה בחכירה. הפרש כלשהו בין יתרת הנכס החכור לפני הגריעה לבין יתרת החייבים בגין חכירה מימונית מוכר ברווח או הפסד.

יג. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים (מחכיר בחכירה תפעולית) או חוכר בחכירה מימונית לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שתייהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות ממממשו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והנסיון הנדרשים.

יד. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס והינו כדלקמן:

%	
3-7	מבנים (למעט רכיב הקרקע)
10	ציוד ומכשירים
15	כלי רכב
7-33	ריהוט וציוד משרדי
לאורך תקופת השכירות (בעיקר 10%)	שיפורים במושכר

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולחבא. הפחתת הנכסים מופסקת כמוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

הקבוצה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה ברת – השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים לה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

טו. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים (המשך)

הפסד מירידת ערך של נכס מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת הערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר ההשבה של הנכס. לגבי נכס המוצג לפי העלות ביטול ההפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

טז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- א. המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- ב. מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

- א. מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
 - ב. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים – לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.
- לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חוזיים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

טז. מכשירים פיננסיים – המשך

1. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

2. גריעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת – דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, הקבוצה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה הקבוצה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

יז. מדידת שווי הוגן

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

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי 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.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יח. עלויות אשראי

הקבוצה מהוות עלויות אשראי הקשורות לרכישה והקמה של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד בו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימוש המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היוון משוקלל.

יט. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימות מספר תוכניות הטבה לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאות עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן או תוכנית להשתתפות ברווחים, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות הטבה מוגדרות. הקבוצה מפעילה תוכנית הטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. לצורך חישוב ההתחייבות, נטו בגין מחויבות החברה לפיצויים לעובדים, ישמה החברה את מודל הסגירה (shut – down method) לפיה סכום המחויבות מחושב בהנחה שכל העובדים יפרשו בתנאי פיצויים מלאים בתאריך הדוח, אשר להערכת הנהלת החברה במועד המאזן, אינה שונה מהותית מהמדיניות החשבונאית של הערכה אקטוארית הנדרשת בהתאם ל- IAS 19.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן – נכסי התכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלםם ישירות לקבוצה.

3. הטבות בגין פיטורין

פיצויי פיטורין לעובדים נזקפים כהוצאה כאשר הקבוצה התחייבה לפיטורי עובדים לפני הגיעם לגיל הפרישה והיא אינה יכולה לבטל את ההצעה, או כאשר הקבוצה מכירה בעלויות בגין שינוי מבני אשר כולל תשלום של הטבות בגין פיטורין, כמוקדם מבניהם.

כ. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים :

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.

הפרשה בגין שנת בדק, תיקונים ואיחור במסירה

ההפרשה בגין שנת בדק ותיקונים, וכן ההפרשה לאיחור במסירה מחושבות בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה ובהתבסס על ניסיון העבר.

כא. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה אם השפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כב. סווג מחדש

החברה סיווגה מחדש הוצאות שהתהוו במגזר מתחמי מגורים לצעירים מסעיף הנהלה וכלליות לסעיף עלות ההכנסות. השפעת הסיווג האמור על דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה ב-2021 ו-2020 הינו גידול בעלות ההכנסות כנגד קיטון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של 3,343 אלפי ש"ח ו-2,621 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 3 – גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה לפני יישום

א. סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות והתחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן ביחד: "התיקונים ל-1 IAS"):

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.

להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 1:

- הזכות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח צריכה להיות קיימת בסוף תקופת הדיווח. זכותה של החברה לדחות את סילוק ההתחייבות הנובעת מהסדר הלוואה, למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, עשויה להיות כפופה לכך שהחברה תעמוד באמות מידה פיננסיות. אמות מידה פיננסיות כאלה:
- ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות בתום תקופת הדיווח או לפנייה, גם אם העמידה נבחנת לאחר תקופת הדיווח.
- לא ישפיעו על השאלה האם זכות זו קיימת בסוף תקופת הדיווח, אם החברה נדרשת לעמוד באמות המידה הפיננסיות רק לאחר תקופת הדיווח.
- קריטריון הסיווג הנובע מקיומה של זכות לדחות סילוק למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח אינו מושפע מכוונות ההנהלה או ציפיותיה למימוש הזכות או מהסילוק של ההתחייבות בפועל במהלך 12 חודש שלאחר תאריך הדיווח.
- "סילוק" לצורכי הסיווג של התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות מתייחס להעברה לצד שכנגד שתוצאתה ביטול של ההתחייבות שכולל העברה של מזומן או של משאבים כלכליים אחרים כגון סחורות או שירותים, או של מכשירים הוניים, אלא אם מדובר בהתחייבות להעביר מכשירים הוניים הנובעת מאופציה להמרת חוב בהון, אשר מסווגת כמכשיר הוני ומוכרת בנפרד מההתחייבות כרכיב הון של מכשיר פיננסי מורכב. "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.
- החברה בוחנת את ההשפעה האפשרית של התיקונים ל- IAS 1 על הדוחות הכספיים, אולם בשלב זה אין ביכולתה להעריך השפעה כאמור.

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

- התיקונים ל- IAS 8 שפורסמו בפברואר 2021 נועדו לסייע לישויות להבחין בין שינוי במדיניות חשבונאית לבין שינוי באומדן חשבונאי.
- להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל- IAS 8:
- ההגדרה של שינוי אומדן חשבונאי הוחלפה בהגדרה של אומדנים חשבונאיים שהינם סכומים כספיים בדוחות הכספיים שמדידתם כפופה לחוסר וודאות.
- הובהר כי ישות מפתחת אומדנים חשבונאיים על מנת להשיג את המטרות שנקבעו במדיניות החשבונאית.
- הובהר כי ישות משתמשת בטכניקות מדידה ונתונים בשביל לפתח אומדן חשבונאי. טכניקות מדידה כוללות טכניקות אמידה (למשל, טכניקות המשמשות למדידת הפסדי אשראי חזויים) וטכניקות הערכת שווי (למשל, טכניקות המשמשות למדידת השווי ההוגן של נכס או התחייבות).
- הובהר כי המונח אומדן לא מתייחס רק להגדרה של אומדנים חשבונאיים, הוא עשוי להתייחס גם לנתונים המשמשים בפיתוח אומדנים חשבונאיים.
- הובהר כי שינוי בנתונים או בטכניקות מדידה הם שינויים באומדנים חשבונאיים אלא אם הם נובעים מתיקון טעויות בתקופות דיווח קודמות.
- התיקונים ל- IAS 8 ייושמו לשינויים באומדנים חשבונאיים ולשינויים במדיניות חשבונאית שיתרחשו החל מהתקופה השנתית המתחילה ביום 1 בינואר 2023.

באור 3 – גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה לפני יישום (המשד)

ג. תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 12 מסים על ההכנסה - מס נדחה הקשור לנכסים ולהתחייבויות הנובעים מעסקה אחת (להלן: "התיקונים ל-12 IAS"):

- התיקונים ל-12 IAS שפורסמו במאי 2021 נועדו לצמצם את היקף החריגים להכרה במסים נדחים בעת ההכרה לראשונה בנכס או התחייבות. להלן סקירה של עיקרי התיקונים ל-12 IAS:
- לחריגים להכרה במסים נדחים הנובעים מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות בעסקה אשר אינה צירוף עסקים; וכן בעת העסקה, אינה משפיעה על הרווח החשבונאי וגם אינה משפיעה על ההכנסה החייבת (ההפסד לצורך מס), נוסף תנאי מצטבר לפיו נדרש שבעת העסקה הם גם אינם יוצרים הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה. לדוגמה, במועד התחילה של חכירה, החוכר מכיר בדרך כלל בהתחייבות חכירה כנגד עלות נכס זכות שימוש. בכפוף לחוקי המס, בהכרה לראשונה בנכס ובהתחייבות עשויים להיווצר הפרשים זמניים חייבים במס וניתנים לניכוי בסכום זהה.
- לאור התיקון שבוצע, ההחרגות בסעיפים 15 ו-24 ל-12 IAS אינן חלות על הפרשים זמניים אלו והישות מכירה בהתחייבות ונכס מס נדחה הנובעים מהעסקה בהינתן חוקי המס בכל מדינה.
- התיקונים ל-12 IAS ייושמו החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחר מכן. עבור עסקאות חכירה והתחייבויות פירוק ושיקום והתחייבויות דומות, החל מתחילת התקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה, החברה תכיר בנכס מס נדחה עד המידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל הפרש זמני הניתן לניכוי ובהתחייבות מס נדחה כאשר ההשפעה המצטברת תוכר בעודפים למועד זה (או ברכיב אחר של ההון, לפי העניין). עבור כל יתר העסקאות, התיקונים ייושמו בדרך של מכאון ולהבא לעסקאות אשר התרחשו בתקופה ההשוואתית המוקדמת ביותר שהוצגה או לאחריה.

באור 4 – עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנת הדיווח העוקבת:

- נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לגבי נדל"ן בפיתוח נדרש גם אומדן עלויות ההקמה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- שיעור השלמה

החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית על פי קצב ביצוע החוזה בגין הדירה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע נקבע שיעור השלמה על בסיס התשומות שהושקעו במצטבר. החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו.

- אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

החברה מכירה בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשיעור השלמה של העבודה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח.

- הטבות עובד לאחר סיום העסקה

החברה מיישמת את מודל הסגירה (shut – down method) לפיו סכום המחויבות מבוסס על הנחה שכל העובדים יפרשו בתנאי פיצויים מלאים בתאריך הדוח, אשר להערכת הנהלת החברה במועד המאזן, אינה שונה מהותית מהמדיניות החשבונאית של הערכה אקטוארית הנדרשת בהתאם ל- IAS 19.

באור 5 – מזומנים ושווי מזומנים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,597	11,071
4,788	1,884
5,650	17,253
32,035	30,208

מזומנים ופקדונות למשיכה מיידית
שווי מזומנים – פקדונות לזמן קצר
פקדונות למשיכה מיידית במטבע חוץ

באור 6 – השקעות לזמן קצר

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
45,644	7,300

נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר ושינויים בהם נזקפים לרווח והפסד

השקעות בניירות ערך

באור 7 – לקוחות

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,059	877
25	40
563	4
1,647	921

חובות פתוחים
הכנסות לקבל
המחאות דחיות

באור 8 – חייבים ויתרות חובה

א. במסגרת הנכסים השוטפים

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,420	2,193
501	1,235
180	11,257
1,038	1,172
4,139	15,857

חייבים בגין עסקאות משותפות
הוצאות מראש
מס ערך מוסף
חייבים ויתרות חובה אחרים

ב. במסגרת הנכסים הלא שוטפים – הלוואות והשקעות

בחודש נובמבר, 2017, נתנה החברה הלוואה בסך 520 אלף יורו (כ-2 מיליון ש"ח) לחברה מוחזקת אשר מהווה את השקעת החברה בפרויקט נדל"ן בבלגרד, סרביה. ההלוואה אינה נושאת ריבית ועמדה לפירעון ביום 1 במרץ, 2019 ככל שלא יחתם הסכם השקעה. הסכם השקעה נחתם בחודש דצמבר 2018. בשנים 2019 ו-2021 העמידה החברה הלוואה נוספת לאותן מטרות, בסך של 85 ו-150 אלף יורו בהתאמה (כ-900 אלפי ש"ח), אשר אינן נושאות ריבית, ותעמודנה לפירעון ביום 31 בדצמבר, 2022. ביום 9 באוגוסט 2022 הווארכו ההלוואות לעיל כך שהינן בתוקף עד ליום 30 ביוני 2025.

א. מלאי דירות למכירה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,961	3,526
1,006	-
4,967	3,526

אילת – בתי אלמוג

עפולה – עדן

ב. מלאי בניינים בהקמה

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,136	26,651
19,863	44,501
8,479	-
20,178	748
29,890	8,984
30,873	13,460
77,654	22,506
33,623	22,986
271,696	139,836
53,801	108,832
217,895	31,004
271,696	139,836

נשר - עמק הכרמל Reserve סטריפ תחתון

נשר - עמק הכרמל Reserve סטריפ עליון

ים המלח - נווה זוהר

נתניה – אגם 3

פרדסיה

הרצליה – רובינא הירוקה

אלמוגים אור ים

חיפה - אלמוגי Hills

סכומים שצפוי שימומשו תוך 12 חודשים מיום המאזן

סכומים שצפוי שימומשו בתקופה העולה על 12 חודשים מיום המאזן

ג. מלאי מקרקעין

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	307,407
-	144,625
82,905	86,259
-	69,987
41,546	43,474
-	9,165
-	7,353
322	1,071
315	1,272
-	557
-	513
-	545
105	420
200	381
-	322
86	168
125,479	673,519

רחובות - Terra

אור ים 2

רמת גן - תל השומר

חיפה - מבואות דרומיים

אילת - ונציה

ים המלח - נווה זוהר

ראשון לציון - הנרקיסים

חיפה - קרית אליעזר פינוי בינוי

תל אביב - Tomorrow פינוי בינוי

תל אביב - קרית שלום פינוי בינוי

בת ים - מתחם דניאל פינוי בינוי

אור עקיבא - מתחם חי-טייב פינוי בינוי

נשר- עמק הכרמל ד' פינוי בינוי

קריית שמונה

תל אביב - מעפילי אגוז תל אביב פינוי בינוי

אחרים

ד. הכנסות לקבל מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,949	1,908
-	8,526
-	33,831
69,591	56,010
6,013	2,852
15,925	60,901
2,400	3,143
97,878	167,171

עפולה – עדן
 הרצליה – רובינא הירוקה
 נשר – עמק הכרמל Reserve סטריפ תחתון
 נתניה – אגם 3
 פרדסיה
 אלמוגים אור ים
 חיפה - אלמוגי Hills

ה. מקדמות מרוכשי דירות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
178	-
19,666	3,463
13,264	18,228
33,760	3,927
13,802	6,903
23,628	12,815
-	9,286
6,785	8,852
111,083	63,474

עפולה – עדן
 נתניה – אגם 3
 פרדסיה
 אלמוגים אור ים
 חיפה - אלמוגי Hills
 נשר – עמק הכרמל Reserve סטריפ תחתון
 נשר – עמק הכרמל Reserve סטריפ עליון
 הרצליה – רובינא הירוקה

ו. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך שנת 2022 חתמה הקבוצה על 214 חוזי מכירה בגין הבניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה שתמורתם הכוללת נאמדת בכ-450 מליון ש"ח, לא כולל מע"מ.

ז. פרטים בדבר מלאי דירות למכירה ובהקמה

1. רובע יזרעאל – עפולה

במהלך שנת 2018 הסתיימה הקמת הפרויקט והתקבל בגינו היתר אכלוס (טופס 4).
במהלך השנה נמכרה הדירה האחרונה שנותרה במלאי מתוך 155 דירות בפרויקט.

2. נשר – עמק הכרמל Reserve (שלב ג')

במהלך שנת 2015 השלימה חברת הבת רכישה של קרקע בעיר נשר המהווה שלב ב' ו-ג' לפרויקט, כהמשך לשלב א'. בשנת 2020 הושלמה מכירה ואכלוס שלב ב' של הפרויקט.

בקשר לשלב ג', עמק הכרמל Reserve, במהלך שנת 2019 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה אותה יזמה חברת הבת לפיה ניתן להקים 333 יח"ד (351 יח"ד כולל הקלת שבס-כחלון) על 7 מגרשים הכוללים 12 מבנים בני עד 9 קומות כל אחד וכן שטחי מסחר בשטח של 180 מ"ר, וזאת חלף התב"ע הקודמת שאפשרה הקמת 122 יח"ד.

בגין הפרויקט התקבלו היתרים בשלב ראשון על 3 מגרשים הכוללים 6 מבנים וסה"כ 181 יח"ד ושטחי מסחר, ועל 3 מגרשים הכוללים 5 מבנים בני 170 יח"ד בשלב השני. בנוסף הגישה החברה תב"ע נקודתית לתוספת של 18 יח"ד על מגרש נוסף בשלב השני. הפרויקט עתיד לכלול סה"כ 369 יח"ד, ובנייתו מחולקת לשני שלבים, סטריפ תחתון וסטריפ עליון.

ביום 7 ביולי 2020 התקבלה שומה על היטל השבחה בגין התב"ע החדשה בסך של כ-28.5 מיליון ש"ח מהוועדה המקומית לתכנון ולבניה "מורדות הכרמל". הודעת השומה שיקפה שווי קרקע של כ-103.2 מיליון ש"ח. מונתה שמאית מכריעה ונערכה שומה נגדית באמצעות שמאית מטעם חברת הבת. בחודש מרס 2022, התקבלה שומה מכרעת מהשמאית המכריעה לפיה היטל השבחה יעמוד על כ-10.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד חודש אוקטובר 2019).

בגין השלב הראשון של פרויקט, עמק הכרמל Reserve סטריפ תחתון, הוכרו בספרי חברת הבת הכנסות בשנת הדוח בסך של כ-83 מיליון ש"ח. נכון לתאריך מאזן נמכרו 149 יח"ד מתוכן בשנת הדוח 56 יח"ד.

בגין השלב השני של פרויקט, עמק הכרמל Reserve סטריפ עליון, הוכרו בספרי חברת הבת הכנסות בשנת הדוח בסך של כ-2 מיליון ש"ח. נכון לתאריך המאזן נמכרו בסך הכל 54 יח"ד, כולן בשנת הדוח.

3. אלמוגים נתניה

בחודש יוני 2017 זכתה חברת הבת במכרז של רמ"י ומשרד הבינוי והשיכון במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" להקמת 220 יח"ד בשכונת 'אגם 3' בנתניה, מתוכן 191 יח"ד מיועדות לזכאי תכנית "מחיר למשתכן".
במהלך שנת 2019, לאחר הגשת בקשה להקלות שונות, קיבלה חברת הבת היתר בניה להקמת 2 מבנים בני 256 יח"ד סה"כ, והחלה בעבודות הבניה.
בשנת הדוח נמכרו בפרויקט 19 יח"ד במסגרת השוק החופשי. בסה"כ עד לתום שנת הדוח נמכרו 255 יח"ד, מתוכן 191 יח"ד לזכאי תכנית "מחיר למשתכן" ו-64 יח"ד במסגרת השוק החופשי.
בגין פרויקט זה הוכרו בספרי חברת הבת הכנסות בשנת הדוח בסך של כ-109 מיליון ש"ח.
בתאריך 6 בפברואר 2023, לאחר תאריך המאזן, התקבל טופס 4 והחל להתבצע אכלוס.

ז. פרטים בדבר מלאי דירות למכירה ובהקמה – המשך

4. פרדסיה

בחודש מאי 2018 זכתה חברת הבת במכרז של רמ"י להקמת 48 יח"ד בשכונת הוד השרון, פרדסיה, אשר יוקמו על 12 מגרשים, בחלוקה שווה של 4 יח"ד בכל מגרש. הפרויקט חולק ל-2 שלבים באופן שכל שלב כולל הקמת 24 יח"ד על 6 מגרשים.

בהתייחס לשלב א'

במהלך שנת 2019 קיבלה החברה היתרי בניה לכל 6 המגרשים והחלה בעבודות הבניה. עד סוף שנת 2021 התקבלו טפסי 4 בגין כל המגרשים ונמכרו כל היח"ד שבפרויקט.

בהתייחס לשלב ב'

במהלך שנת 2021 קיבלה החברה היתרי בניה ל- 4 מגרשים מתוך 6 מגרשים והחלה בעבודות הבניה. בתחילת שנת הדוח התקבלו היתרי בניה ליתרת המגרשים. לחברה הסכם ליווי עם תאגיד בנקאי ביחס לשלב זה. בתחילת שנת 2021 התקיימו התנאים עפ"י התיקון לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), אשר מאפשרים לחברה למשוך את יתרת הכספים שהוחזקו בנאמנות. לתאריך מאזן נמכרו כל היח"ד שבפרויקט מתוכן בשנת הדוח נמכרו 9 יח"ד והוכרו בספרי החברה הכנסות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח.

במהלך חודש פברואר 2023, לאחר תאריך המאזן, התקבל טופס 4 למגרש אחד מתוך ה-6 והחל להתבצע אכלוס.

5. הרצליה – "רובינא הירוקה"

בחודש פברואר 2018 התקשרו חברת הבת ואברהמי (ביחד: "החברות") בהסכם לרכישת קרקע ב"מתחם זרובבל" ברחוב חנה רובינא בעיר הרצליה, המיועדת על פי התב"ע הקיימת להקמת 40 יח"ד על מקרקעין בשטח של כ-5 דונם. חלקה של החברה בפרויקט לרבות המקרקעין הינו 50%. בחודש אוגוסט 2020, התקבלה החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה – הרצליה, המאשרת את בקשת החברות להיתר בניה לפרויקט ולפיה, בין היתר, אושרה הוספת 8 יח"ד ו-780 מ"ר נוספים במסגרת הקלת 'שבס-כחלון' כך שהפרויקט יכלול 48 יח"ד.

בחודש אפריל 2021 התקבל היתר בניה והחלה בניית הפרויקט. בשנת הדוח נמכרו בפרויקט 19 יח"ד ובסה"כ עד לתום שנת הדוח נמכרו בפרויקט 41 יח"ד. בשנת הדוח הוכרו בספרי חברת הבת הכנסות בסך של כ- 41 מיליון ש"ח, חלק חברת הבת.

6. אלמוגים אור ים

ביום 16 בספטמבר, 2018 זכתה חברת הבת במכרז "מחיר למשתכן" בשכונת אור ים, אור עקיבא, להקמת 212 יח"ד אשר יוקמו על 4 מגרשים ששטחם הכולל הוא 19,502 מ"ר. בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין של הפרויקט, מיועדים המקרקעין לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל המגרשים האמורים לעיל ניתן להקים 8 בניינים, מתוכם 7 בניינים בני 5 עד 7 קומות ובניין רב קומות נוסף בן 13 קומות. 154 יח"ד בפרויקט הנם לזכאים במסלול "מחיר למשתכן" ו-99 יח"ד בשוק החופשי לאחר תוספת מאושרת. במהלך שנת 2019 השלימה חברת הבת את התשלומים בגין קרקע והוצאות. ביום 22 בנובמבר 2020, קיבלה חברת הבת היתר בניה ראשון לאחד המגרשים (מתוך 4) בפרויקט וביום 18 בינואר 2021 קיבלה חברת הבת היתרים ל-3 המגרשים הנותרים.

נכון לתאריך המאזן נמכרו 245 יח"ד בפרויקט, מתוכן בשנת הדוח 44 יח"ד, כולן במסגרת השוק החופשי. בגין פרויקט זה הוכרו בספרי חברת הבת הכנסות בשנת הדוח בסך של כ-183 מיליון ש"ח.

ביום 14 במרס 2022 קיבלה חברת הבת הודעה מרשויות המס כי בקשתה להפחתת שיעור מס הרכישה ל- 5% בפרויקט, באמצעות תיקון יום המכירה בשומת מס ברכישה, התקבלה. לאור זאת קיבלה חברת הבת החזר מס בגובה 766 אלפי ש"ח.

ז. פרטים בדבר מלאי דירות למכירה ובהקמה – המשך

7. חיפה -אלמוגי Hills

ביום 17 בספטמבר, 2018 זכתה חברת הבת, במכרז "מחיר למשתכן" בשכונת רמת אלמוגי, חיפה, להקמת 45 יח"ד אשר יוקמו על מגרש ששטחו הכולל הוא 6,432 מ"ר. בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין של הפרויקט, מיועדים המקרקעין לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל המקרקעין ניתן להקים 3 בניינים בני 5 קומות. 36 יח"ד בפרויקט במסלול "מחיר למשתכן" ו-24 יח"ד בשוק החופשי לאחר תוספת מאושרת. במהלך 2018 השלימה חברת הבת את התשלומים בגין קרקע ובגין הוצאות הפיתוח. בשנת 2020 התקבל היתר בניה לפרויקט.

לתאריך המאזן נמכרו בסך הכל 49 יח"ד מתוכן בשנת הדוח 2 יח"ד, כולן במסגרת השוק החופשי. בגין פרויקט זה הוכרו בספרי חברת הבת הכנסות בשנת הדוח בסך של כ-35.6 מיליון ש"ח.

ח. פרטים בדבר מלאי מקרקעין

1. אילת – ונציה

בחודש נובמבר 2019 זכתה חברת הבת ביחד עם אברהמי (ביחד – "החברות הזוכות"), במכרז להקמת 115 יח"ד במתחם מגורים על שפת הלגונה המזרחית באילת, אשר יוקם על מגרש ששטחו הכולל כ-12,247 מ"ר, ("הקרקע" ו-"הפרויקט", לפי העניין). חלקה של חברת הבת בקרקע ובפרויקט הינו 50%. בתמורה לקרקע שילמו החברות הזוכות לרמ"ח כ-34.4 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-40.4 מיליון ש"ח, והפרויקט נמצא בשלבי תכנון מתקדמים.

2. אלמוגים אור ים 2

ביום 14 בדצמבר, 2021 זכתה חברת הבת במכרז "מחיר מופחת" בשכונת אור ים, אור עקיבא, להקמת 180 יח"ד אשר יוקמו על 4 מגרשים ששטחם הכולל הוא 12,990 מ"ר. בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין של הפרויקט, מיועדים המקרקעין לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל המגרשים האמורים לעיל ניתן להקים 5 בניינים, מתוכם 3 בניינים בני 9 קומות כל אחד ו-2 בניינים רבי קומות נוספים בני 15 קומות כל אחד. במסגרת המכרז, התחייבה חברת הבת למכור 90 יח"ד בפרויקט לזכאים להיכלל במסלול "מחיר מופחת" במחיר של 9,600 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ ו-90 יח"ד בשוק החופשי.

בתחילת שנת 2022, השלימה חברת הבת את התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה על סך כ-137.6 מיליון ש"ח, ובכוונת החברה להגיש בקשה להיתר הכוללת תוספת יח"ד באופן שהפרויקט יכלול הקמת 208 יח"ד מהן 118 יח"ד בשוק החופשי.

3. רחובות Terra

ביום 1 ביוני 2022 זכתה חברת הבת במכרז לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ-7,100 מ"ר במתחם קרית משה בעיר רחובות. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 283 יח"ד לשוק החופשי, על פני 5 בניינים מגורים, מתוכם 3 בניינים בני 20 קומות כל אחד ו-2 בניינים נוספים בני 5 קומות כל אחד. ביום 22 באוגוסט 2022 השלימה את התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה על סך כ-299 מיליון ש"ח ובכוונת חברת הבת להגיש בקשה להיתר הכוללת תוספת יח"ד באופן שהפרויקט יכלול הקמת 316 יח"ד.

ח. פרטים בדבר מלאי מקרקעין - המשך

4. חיפה - מבואות דרומיים

ביום 28 בספטמבר 2022 זכתה הצעתה המשותפת (חלקים שווים) של חברת הבת וחברת מגידו י.ק. ייזום בע"מ (להלן "הזוכות") במכרז מחיר מטרה לרכישת זכויות חכירה ב-3 מגרשים, להם זכויות בניה של כ-45,000 מ"ר (שטח עיקרי) על פני כ-23 דונם המהווים את שטח המתחם, במבואות דרומיים בעיר חיפה. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 406 יח"ד אשר 80% מהן במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי. יחידות הדיור ייבנו על פני 15 בנייני מגורים, מתוכם 13 בניינים בני 6 קומות כל אחד ו-2 בניינים נוספים בני 19 קומות כל אחד. בתמורה לזכויות בקרקע שילמו הזוכות לרשות מקרקעי ישראל (להלן "רמ"י") סך של כ-71.6 מיליון ש"ח (ללא מע"מ), והוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-64 מיליון ש"ח. בתחילת שנת 2023, לאחר תאריך המאזן, השלימו הזוכות את התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה ונחתם הסכם חכירה בין הזוכות לבין רמ"י. חלקה של אלמוג בנייה עומד על כ-70 מיליון ש"ח. להשלמת התמונה יצוין, כי החברה בין הזוכות נעשתה בתיווך קרוב של בעל שליטה בחברה (להלן: "הקרוב"), ושכר טרחתו הובא לאישור האורגנים המוסמכים כנדרש. בכוונת חברת הבת להגיש בקשה להיתר הכוללת תוספת יח"ד באופן שהפרויקט יכלול 498 יח"ד, מהן 80% במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי.

5. ים המלח - נווה זוהר

ביום 4 בינואר, 2015 זכתה חברת הבת במכרז של רמ"י להקמת 34 יחידות מגורים ביישוב נווה זוהר לחוף ים המלח. על פי תנאי המכרז ניתן לבנות לכל יחידות מגורים בין 3 ל-4 יחידות נופש כך שסה"כ ניתן לבנות 138 יחידות מגורים ונופש ביחד. במהלך שנת 2015 השלימה חברת הבת את התשלומים בגין קרקע ובגין הוצאות הפיתוח בפרויקט וחתמה על הסכם חכירה מול רמ"י. נכון לסוף תקופת הדיווח הפרויקט נמצא בשלבי תכנון והחברה נמצאת בתהליך מתקדם לשינוי התב"ע כך שניתן יהיה לבנות על המקרקעין 70 יחידות מגורים ו-35 יחידות נופש. ביום 16 ביוני 2021 התקשרה חברת הבת עם חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ (להלן – אברהמי), בהסכם מכר למכירת 50% מזכויותיה והתחייבויותיה בפרויקט בתמורה לסך של כ-8 מיליון ש"ח. במסגרת הסכם המכר הוסכם, כי הצדדים ימשיכו לפעול במשותף לאישור תכנית בניין עיר חדשה שתחול על הקרקע.

6. ראשון לציון - הנרקיסים

ביום 3 בנובמבר 2022 זכתה חברת הבת במכרז מחיר מטרה של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח של כ-3,866 מ"ר בשכונת הנרקיסים, בעיר ראשון לציון. בהתאם לתכנית החלה על הקרקע, ניתן יהיה להקים שני בנייני מגורים הכוללים, סה"כ, 72 יח"ד, מתוכם כ-80% מהן תשווקנה במסלול דיור במחיר מטרה והיתר למכירה בשוק החופשי. בתמורה לזכויות בקרקע תשלם חברת הבת לרשות סך של כ-34.5 מיליון ש"ח (לא כולל מע"מ), וכן הוצאות פיתוח בסכום כולל של כ-15.5 מיליון ש"ח. בתחילת שנת 2023, לאחר תאריך המאזן, השלימה חברת הבת את התשלומים בגין קרקע, הוצאות פיתוח ומס רכישה בסך של כ-50 מיליון ש"ח. בכוונת החברה להגיש בקשה להיתר הכוללת תוספת יח"ד באופן שהפרויקט יכלול 76 יח"ד, מהן 80% במסלול דיור במחיר מטרה והיתר בשוק החופשי.

ח. פרטים בדבר מלאי מקרקעין - המשך

7. רמת גן – תל השומר

ביום 1 בפברואר 2021 התקבלה בידי החברה הבת הודעה מרשות מקרקעי ישראל בדבר זכייתה של הצעה משותפת מטעמה של חברת הבת ביחד עם אברהמי (ביחד – "החברות הזוכות"), במכרז במסלול מחיר מופחת, במתחם תל השומר ברמת גן, להקמת 157 יח"ד מתוכן 66 במחיר מופחת ו-91 יח"ד במתכונת של שוק חופשי, אשר יוקמו על שני מגרשים ששטחם הכולל הוא כ-6,085 מ"ר (להלן – "הקרקע"). חלקה של הקבוצה בפרויקט הינו 50%.

בחודש אפריל 2021 השלימו החברות הזוכות את תשלום מלוא התמורה בגין מקרקעי הפרויקט והפיתוח בסכום כולל של כ-166 מיליון ש"ח (ללא מע"מ).

8. תל אביב - Tomorrow פינוי בינוי

ביום 1 ביולי 2021 התקבלה בידי חברת הבת, הודעה מאת חברת עזרה ובצרון חברה לשיכון בע"מ, חברת בת של עיריית תל אביב (בס"ק זה, להלן: "עזרה ובצרון"), המייצגת את בעלי הזכויות של 96 דירות ברחוב תקוע בתל אביב, בדבר זכייתה של הצעה משותפת של חברת הבת, ביחד עם אברהמי, בחלקים שווים (בס"ק זה, ביחד, להלן: "הזוכות"), בהליך של "קול קורא" בקשר עם הזמנה להציע הצעות מיזמים, שנערך על ידי עזרה ובצרון, להקמת פרויקט התחדשות עירונית במתכונת של "פינוי בינוי" (בס"ק זה, להלן: "הפרויקט").

בהתאם לתכנית מפורטת, אשר קודמה על ידי עזרה ובצרון ואשר קיבלה תוקף בחודש יוני 2021, מיועד הפרויקט לבנייה רוויה למגורים, באופן שעל מקרקעי הפרויקט ניתן להקים ארבעה בנייני מגורים בני כ-8 קומות ובנין מגורים נוסף בן 23 קומות ובסה"כ 315 יח"ד וכ-350 מ"ר שטחי מסחר. נכון למועד אישור הדוח התקשרו הזוכות בחוזה מפורט עם כ-92% מבעלי הדירות.

א. חברות מאוחדות

מידע כללי

זכויות החברה
ברוחים ובזכויות

הצבעה	מקום עיקרי של העסק
%	

100	ישראל
100	ישראל
100	ישראל
100	ישראל
100	ישראל

31 בדצמבר 2022 ו-2021

אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות בע"מ
אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ
נכסי מריו ועמי בע"מ
אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ
אלמוג אילת (מ.ד.ע) 2000 בע"מ

ב. השקעות והלוואות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן יובא מידע פיננסי מצרפי על חלקה של החברה בחברות כלולות, שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה המטופלות, תוך שימוש בשיטת השווי המאזני.

1. הרכב ההשקעות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,176	14,166
4,200	9,891
42,891	54,419
48,755	36,675
-	5,630
642	2,050
111,664	122,831

SATVA B.V
אלמוגים ביבנה בע"מ
גוב אלמוגים בע"מ
א.ק.א בית מרס בע"מ
XYA Tiskarna B.V
מתתיהו בר מסעדה בע"מ

2. SATVA B.V

במהלך שנת 2016 התקשרה חברה כלולה SATVA B.V הנמצאת בבעלות משותפת (בחלקים שווים) של החברה עם אברהמי, בהסכם בינה לבין שותף סרבי, להקמת מיזם משותף לייזום, לבנייה, לפיתוח, לשיווק ולמכירת 223 יח"ד וכ-4,900 מ"ר למסחר במתחם הנמצא על שטח כולל של כ-5,680 מ"ר בבגדד שבסרביה. נכון לתום שנת הדיווח, הקמת המיזם הסתיימה, דירות ושטחי מסחר נמסרו לרוכשים ויתרת המלאי כוללת 2 דירות וכ-2,500 מ"ר שטחי מסחר שטרם נמכרו. בנוסף, החברה הכלולה מבצעת השקעות נוספות בתחום הנדל"ן באירופה בדרך של מתן הלוואות, ובכלל זה השקעה בקרקע בקרואטיה.

השקעת ההון העצמי ניתנת כהלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ויתרתה נכון למועד הדוח עומדת על כ-5.2 מיליון ש"ח.

2. SATVA B.V, המשך

להלן מידע פיננסי מתומצת (באלפי ש"ח) לגבי חברה כלולה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
(2,104)	41,247	418	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
(463)	20	12	רווח כולל אחר לתקופה
(2,567)	41,267	430	סך רווח (הפסד) כולל לתקופה

3. אלמוגים ביבנה בע"מ- פרויקט פינני בינוי

ביום 13 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר עקרונות לביצוע עסקה משותפת בפרויקט התחדשות עירונית מסוג 'פינוי בינוי' בעיר יבנה עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה בתמורה לרכישת 51% ממניות השותף בחברה המשותפת ו-50% מרווחי הפרויקט. בתמורה לרכישה האמורה שילמה החברה סכום לא מהותי בהתאם לאבני הדרך שנקבעו במזכר. הפרויקט כולל פינוי של 64 דירות ובניית סה"כ 273 יח"ד וכ-1,000 מ"ר שטחי מסחר. בתאריך 8 במרס 2021 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה בסמכותה כועדה מקומית עצמאית מיוחדת את התבי"ע אותה יזמה החברה המשותפת להפקדה. ביום 15 באוקטובר 2021 נחתם הסכם בין הצדדים והעסקה הושלמה. נכון לחודש מרס, 2022 חתמה החברה המשותפת על הסכמים מחייבים עם 100% מכלל בעלי הזכויות. בחודש ספטמבר 2022 התקבלה החלטת ועדה בתנאים להיתר חפירה ודיפון ונכון למועד הדוח החברה המשותפת פועלת למילוי התנאים.

בנוסף להשקעה כאמור, נתנה החברה הלוואה לחברה הכלולה אשר יתרתה נכון למועד הדוח עומדת על סך של כ-6.9 מיליון ש"ח.

להלן מידע פיננסי מתומצת (באלפי ש"ח) לגבי חברה כלולה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
(52)	(381)	רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
-	-	רווח כולל אחר לתקופה
(52)	(381)	הפסד כולל לתקופה

4. א.ק.א בית מרס בע"מ – מתחם הרצל ת"א

ביום 2 בספטמבר 2021 זכתה חברת א.ק.א בית מרס בע"מ (להלן: "חברת הפרויקט" או "הרוכשת"), המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 20% ועל ידי חברת ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ (50%) ואברהמי (30%) (להלן יחד: "השותפים"), במכרז לרכישת נכס בשטח של כ-12.4 דונם ברחוב הרצל 156, 158 ו-160 בתל אביב, במצבה As-Is, מידי בעלי הזכויות בה, עליהם נמנים, בין היתר, בנק דיסקונט לישראל בע"מ וקרן ריאליטי (להלן: "המוכרות" ו-"המקרקעין", בהתאמה), בתמורה לסך של כ-685 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין ובתוספת הפרשי הצמדה (להלן: "התמורה").

הרוכשת תרכוש את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות במקרקעין לרבות כל הבנוי עליהם; לרבות זכויות והתחייבויות כלפי השוכרים הקיימים מכוח הסכמי שכירות של צדדים שלישיים וכן מכוח הסכם שכירות עדכני עם בנק דיסקונט לישראל בע"מ (להלן: "הבנק") אשר נכנס לתוקף במועד ההשלמה כמפורט להלן; וכן את מלוא זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות מכוח הסכם חכירה עם חח"י (להלן: "הממכר").

4. א.ק.א בית מרס בע"מ – מתחם הרצל ת"א (המשך)

סך של כ-240 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה כדין שולם במועד החתימה על הסכמי המכר בדרך של הפקדתו בחשבון נאמנות. עם הפקדת התשלום הראשון בחשבון הנאמנות הושבה הערבות הבנקאית שהופקדה על-ידי החברה הייעודית במסגרת השתתפותה במכרז (על סך של כ-58.5 מיליון ש"ח) והרוכשת רשמה הערת אזהרה בגין הסכם המכר. חלק החברה בתשלום הראשון הסתכם לסך של כ-48 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה אשר שולם ממקורותיה העצמאיים.

ביום 28 בפברואר 2022 שולמה יתרת התמורה בסך של כ-445 מיליון ש"ח, בתוספת הפרשי הצמדה, כנגד מסירת החזקה המשפטית לחברה ("מועד ההשלמה"). במועד ההשלמה התקשרה הרוכשת עם שני בנקים מקומיים (להלן "הבנקים המממנים") שהעמידו הלוואה בסך כולל של 550 מיליון ש"ח אשר שימשה לתשלום יתרת התמורה והחזר חלק מהתשלום הראשון לשותפים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור פריים בתוספת של עד 1% אשר תסולק באופן שוטף מידי חודש. קרן ההלוואה תחודש מעת לעת ותפרע במלואה עד ליום 28 בפברואר 2024.

החברה העמידה לבנקים המממנים ערבות להבטחת החזר ההלוואה לפי חלקה היחסי בחברת הפרויקט (20%).

כמו כן, במועד ההשלמה נכנסו לתוקף הסכמי שכירות בין חברת הפרויקט לבין הבנק לפיהם הבנק ישכור מהרוכשת שטח של כ-8,700 מ"ר לתקופה של 10 חודשים בתוספת שתי תקופות אופציה של שנה כ"א, מתוכן מימש הבנק את האופציה הראשונה עבור שנת 2023. סך התמורה הנוכחית מדמי השכירות השנתיים מהנכס מסתכם לכ-16.4 מיליון ש"ח מתוכם כ-14 מיליון ש"ח מהבנק.

במסגרת הסכם המכר התחייבה הרוכשת לשחרר את המוכרות מכתב התחייבות לטובת עיריית תל-אביב ולחתום עם העירייה על כתב התחייבות חדש חלק המוכרות לפיו הרוכשת תישא בעלויות פיננסי של מחזיקים בחלקה 7 על המקרקעין וכן תעמיד ערבות מתאימה לטובת העירייה בסכום שלהערכת השותפים אינו מהותי.

בין השותפים נחתם הסכם המסדיר את ניהול וקבלת החלטות בחברת הפרויקט. במסגרת ההסכם נקבע כי בהחלטות מהותיות בחברה תדרש הסכמה פה אחד של דירקטוריון חברת הפרויקט. לאור האמור חברת הפרויקט מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בכוונת השותפים להקים על המתחם פרויקט מגורים ומסחר בכפוף לאישור תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה (לעיל ולהלן: "הפרויקט"). כן יצוין, כי לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למגורים בכוונת היזמים לפעול לשיווק בדרך של בנייה של יחידות ומכירתן. לגבי שטחי המקרקעין המיועדים למסחר להשאיר בבעלותם כנכס מניב ואו למכור לאחר בנייתן.

השקעת ההון העצמי ניתנת כהלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ויתרתה נכון למועד הדוח עומדת על כ-35.5 מיליון ש"ח.

להלן מידע פיננסי מתומצת (באלפי ש"ח) לגבי חברה כלולה:

לשנה
שהסתיימה
ביום 31
בדצמבר 2022
3,241
-
3,241

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
רווח כולל אחר לתקופה
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה

5. גוב אלמוגים בע"מ – פרויקט נווה צדק ת"א

ביום 19 בספטמבר 2021 התקשרה החברה עם חברה פרטית רשומה בישראל, העוסקת ביזמות נדל"ן (בס"ק זה, להלן: "השותפה"), בהסכם מייסדים (בס"ק זה, להלן: "הסכם המייסדים") בקשר עם הקמתה של חברה ייעודית להקמת פרויקט מגורים (בס"ק זה, להלן: "חברת הפרויקט"), בה תחזיק החברה 40% מהזכויות בהון ו- 50% מזכויות ההצבעה, והשותפה תחזיק ביתרת הזכויות. חברת הפרויקט מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

בסמוך לאחר ההתקשרות בהסכם, חברת הפרויקט התקשרה עם צד שלישי (בס"ק זה, להלן: "המוכרת"), שאינו קשור לחברה או לשותפה, בהסכם לרכישת זכויות הבעלות במתחם הרב קוק, בשכונת נווה צדק בתל-אביב, בשטח של כ- 3 דונם (בס"ק זה, להלן: "המקרקעין"). התמורה בגין המקרקעין נקבעה על סך של 200 מיליון ש"ח. עד ליום המאזן החברה שילמה את מלוא התמורה כאמור.

על המקרקעין ניצבים כיום 2 מבנים לשימור, והוצאו לגביו היתרי בנייה להקמתם של 5 מבנים, הכוללים עד 26 יח"ד, בשטח כולל של כ- 4,100 מ"ר, וכן כ- 740 מ"ר שטחים מסחריים. בנוסף קיימות זכויות לבנייה לניוד, מתוקף מחויבות השימור, בהיקף מוערך של כ- 1,400 מ"ר. בשים לב למיקום המקרקעין ומאפייני האזור, בכוונת הצדדים להקים פרויקט מגורי יוקרה, בשאיפה להשלים את הקמתו עד לסוף שנת 2025. בהסכם המייסדים נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי למימון הפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים (כאשר החברה נאותה להעמיד מקורות כאמור מעבר לחלקה היחסי בחברת הפרויקט), וכן נקבעו הסדרים בקשר עם בחינת האפשרות למסירת ביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט, במלואן או בחלקן, לידי חברה בת של החברה. עוד הוסכם, כי השותפה תהא אחראית על השיווק והמכירות בפרויקט, בתמורה לעמלה בשיעור שהוסכם מהתמורות שיתקבלו בגין עסקאות בטיפולה (אך לא בגין עסקאות שיטפלו על ידי החברה).

בחודש דצמבר 2022, נחתם הסכם, בין גוב אלמוגים לבין חברת הבת, לביצוע עבודות חפירה ודיפון בהתאם להסכם בתנאי Cost+.

השקעת ההון העצמי ניתנת כהלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ויתרתה נכון למועד הדוח עומדת על כ- 47.8 מיליון ש"ח.

להלן מידע פיננסי מתומצת (באלפי ש"ח) לגבי חברה כלולה:

לשנה
שהסתיימה
ביום 31
בדצמבר 2022
(1,370)
-
(1,370)

רווח (הפסד) מפעילויות נמשכות
רווח כולל אחר לתקופה
סך רווח (הפסד) כולל לתקופה

א. הרכב

שנת 2022

מבנים	ציוד	ריהוט וציוד	השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,905	7,362	8,494	2,816	36,577
265	165	851	277	1,558
(721)	-	-	-	(721)
17,449	7,527	9,345	3,093	37,414
6,577	2,559	5,615	2,769	17,520
736	525	758	300	2,319
(98)	-	-	-	(98)
7,215	3,084	6,373	3,069	19,741
10,234	4,443	2,972	24	17,673

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה
מיון לנכסים מוחזקים למכירה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות במשך השנה
מיון לנכסים מוחזקים למכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

יתרת עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2022

שנת 2021

מבנים	ציוד	כלי רכב	ריהוט וציוד	השקעות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,811	5,265	86	8,521	3,984	35,667
94	2,097	-	571	168	2,930
-	-	-	-	(1,336)	(1,336)
-	-	(86)	(598)	-	(684)
17,905	7,362	-	8,494	2,816	36,577
5,936	2,191	86	4,873	2,836	15,922
641	368	-	1,145	-	2,154
-	-	(86)	(403)	(67)	(556)
6,577	2,559	-	5,615	2,769	17,520
11,328	4,803	-	2,879	47	19,057

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
תוספות במשך השנה
מיון מנדליין להשקעה לרכוש קבוע
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2021
תוספות במשך השנה
גריעות במשך השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021

יתרת עלות מופחתת ליום 31
בדצמבר, 2021

ב. באשר לשעבודים ראה ביאור 19 ג'2.

א. הרכב ותנועה

2021	2021	2021	2021	2022	2022	2022	2022	
סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	IFRS 16 חכירות	מבנים להשכרה	סה"כ	נדל"ן להשקעה בהקמה	IFRS 16 חכירות	מבנים להשכרה	
94,227	1,100	51,153	41,974	90,378	1,102	59,041	30,235	יתרה ליום 1 בינואר
7,138	2	5,801	1,335	4,553	1,566	2,969	18	תוספות
(15,661)	-	-	(15,661)	(730)	-	-	(730)	גריעות
4,674	-	2,087	2,587	1,169	1,832	(2,565)	1,902	התאמת שווי הוגן, נטו
			19,183	(20,060)	(4,500)	-	(15,560)	מיון לסעיף נכסים המוחזקים למכירה
90,378	1,102	59,041	30,235	75,310	-	59,445	15,865	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. הרכב

הנדל"ן להשקעה מורכב ממבנה שהקמתו הסתיימה במהלך 2019 ומושכר לשימוש כמסעדה ברח' המפרי יוברט בשכונת בת גלים בחיפה; מבנה מגורים ברח' הרצליה 33 בשכונת הדר בחיפה – נמכר בשנת 2021; מבנה מגורים ברח' לבונטין 14 בשכונת הדר בחיפה – נמכר בשנת 2021; 12 דירות ב-2 בניינים במתחם אלמוג אילת אשר מושכרות לעובדי ענף המלונאות באילת ו-348 דירות ב-8 בניינים במתחם אלמוג אילת אשר החברה שוכרת מבעלי דירות ומשכירה בחכירת משנה בעיקר לעובדי ענף המלונאות באילת.

ג. נכסים המוחזקים למכירה

שטח מסחרי עמק הכרמל ב', נשר

במהלך חודש מרס 2022, התקשרה חברה הבת בהסכם מכר עם צד שלישי למכירת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה במקרקעין בפרויקט עמק הכרמל ב' בנשר, הכולל שטח מסחרי של כ-350 מ"ר בתמורה לסך של 4.5 מיליון ש"ח, מתוכם התקבל בתקופת הדוח, סך השווה ל-20%. בהתאם לתנאי הסכם המכר חברה הבת פועלת לקבלת האישורים הנדרשים לרישום הרוכש כחוכר של השטח המסחרי, ורשמה בגין כך הפרשה בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח. כתוצאה ממכירת הנכס רשמה חברה הבת רווח משיערוך בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח.

שדרת מסחר עמק הכרמל א', נשר

למועד הדוח מוין נכס שדרת המסחר, אשר הוקם ע"י חברה הבת במסגרת פרויקט עמק הכרמל שלב א' נשר, לנכסים המוחזקים למכירה בהתאם לכוונת ההנהלה לממש את הנכס.

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס שווי הוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן של הנכסים נמדדו בהתאם לאחד משתי גישות, כלדלהן: 1. גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה 2. בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים הצפויים מהנכסים.

באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעורי היוון של בין 6.5% ל-7.5%.

הנדל"ן להשקעה מסווג לרמה 3 במדרג השווי ההוגן.

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה כוללים חכירות של מבנים, רכבים ודירות, אשר משמשים הן לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה והן לצורך החכרת משנה וגביית דמי שכירות משוכרים. הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה הנעה בין 3 ל-10 שנים, בעוד הסכמי החכירות של רכבים הינם לתקופה של 3 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה ו/או ביטול וכן תשלומי חכירה משתנים.

א. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2022
אלפי ש"ח
3,517
1,243
10,832

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה
הכנסות מתקבולי שכירות של החכרת נכס זכות שימוש בחכירת משנה
סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

ב. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

משרדים	כלי רכב	דירות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	2,963	8,501	11,464
3,791	1,013	858	5,662
3,791	3,976	9,359	17,126

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2022
תוספות
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022

משרדים	כלי רכב	דירות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,876	2,110	3,986
284	783	654	1,721
284	2,659	2,764	5,707

פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2022
פחת
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

משרדים	כלי רכב	דירות	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	1,998	4,832	6,830
-	965	5,175	6,140
-	-	(1,506)	(1,506)
-	2,963	8,501	11,464
-	951	1,432	2,383
-	925	678	1,603
-	-	-	-
-	1,876	2,110	3,986
-	1,087	6,391	7,478

עלות
יתרה ליום 1 בינואר, 2021
תוספות
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
פחת שנצבר
יתרה ליום 1 בינואר, 2021
פחת
גריעות במשך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
סך יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021

ג. ניתוח מועדי פירעון של התחייבויות חכירה - ראה באור 18ב'.

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה מחכיר

החברה התקשרה בהסכמים בהם היא מחכירה בחכירה תפעולית ומימונית דירות במתחם החברה באילת. הסכמי החכירה הינם עבור תקופות חכירה הנעות בין שנה ל-12 שנים (כולל אופציית הארכה).

ב. תנועה בחייבים בגין חכירה מימונית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,388	2,891	ליום 1 בינואר
2,251	1,407	חוזי חכירה חדשים
(1,867)	(1,243)	תקבולי חכירה
119	129	הכנסות מימון
2,891	3,184	ליום 31 בדצמבר
		מוצג בדוחות הכספיים כחייבים בגין חכירה מימונית:
728	875	במסגרת הנכסים השוטפים
2,163	2,309	במסגרת הנכסים הבלתי שוטפים

ג. ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה לקבל בערכים בלתי מהוונים עבור חכירות מימוניות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,090	1,088	שנה ראשונה
623	684	שנה שנייה
358	302	שנה שלישית
118	115	שנה רביעית
23	-	שנה חמישית
2,212	2,189	
679	995	הכנסת המימון שטרם הוכרה (מרכיב ההיוון)
2,891	3,184	יתרת חייבים בגין חכירה מימונית

ד. ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה

לעניין ניתוח מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות חכירה ראה באור 18ב' להלן.

סה"כ	שיעור ריבית
אלפי ש"ח	אפקטיבית
	%

6,306 5.15-7.45

ליום 31 בדצמבר, 2022
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

6,093 3-3.8

ליום 31 בדצמבר, 2021
הלוואות לזמן קצר וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

באור 15 - התחייבויות לספקים ולנותני שרותים

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
24,010	16,494
3,808	1,008
27,818	17,502

חובות פתוחים
המחאות לפרעון

באור 16 - זכאים ויתרות זכות

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,955	2,452
1,312	453
1,514	2,935
581	783
2,400	3,396
-	8,054
4,130	4,470
11,892	22,543

עובדים ומוסדות בגין שכר ונלוות
הוצאות לשלם
הכנסות מראש
מוסדות
ריבית לשלם בגין אג"ח
זכאים בגין עסקאות משותפות
זכאים אחרים ויתרות זכות

באור 17 – אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים

א. הרכב

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	שיעור ריבית אפקטיבית %	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
11,468	-	5.97	אגרות חוב (סדרה ד') אינו צמוד (ראה גם ב' להלן)
74,491	24,893	6.42	אגרות חוב (סדרה ה') אינו צמוד (ראה גם ג' להלן)
89,062	67,168	4.88	אגרות חוב (סדרה ו') אינו צמוד (ראה גם ד' להלן)
76,202	77,695	4.93	אגרות חוב (סדרה ז') אינו צמוד (ראה גם ה' להלן)
-	113,968	2.46	אגרות חוב (סדרה ח') צמוד מדד מחירים לצרכן (ראה גם ו' להלן)
-	69,665	6.7	אגרות חוב (סדרה ט') אינו צמוד (ראה גם ז' להלן)
251,223	353,389		
83,381	95,310		יתרות המוצגות בהתחייבויות שוטפות
167,842	258,079		יתרות המוצגות בהתחייבויות בלתי שוטפות
50,453	137,847	5.75-6.5	הלוואות בגין פרויקטים (ראה ביאור 19א') בהתחייבויות שוטפות
104,196	376,870	5.0-6.5	הלוואות מתאגידים בנקאיים בהתחייבויות שאינן שוטפות:
4,394	7,997	6.5-7.5	הלוואות מתאגידים בנקאיים בגין מלאי מקרקעין
108,590	384,867		הלוואות אחרות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ב. אגרות חוב (סדרה ד')

ביום 6 באפריל, 2017 השלימה החברה הנפקת 48,072,000 אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1 מיליון ש"ח, הסתכמה לכ-47.1 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 5.25%. קרן אגרות החוב (סדרה ד') עומדת לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים רצופים ולא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2020 עד 2022 (כולל) באופן הבא: תשלום ראשון בסך השווה ל-36% מהקרן, 2 תשלומים שווים ורצופים שכל אחד מהם בסך השווה ל-20% מהקרן ותשלום אחרון בסך השווה ל-24% מהקרן. הריבית בגין אגרות החוב תשולם מידי חצי שנה, בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2022 (כולל). כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום. אגרות החוב (סדרה ד') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ד') ובכפוף לתנאיו, להבטחת תשלום התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') שיעבדה החברה, בין היתר, את כל זכויות החברה במקרקעין "עמק הכרמל שלב ג" בנשר ואת כל העודפים שיתקבלו מפרויקט "עמק הכרמל שלב ד" בנשר.

ביום 31 בדצמבר 2022 ביצעה החברה את התשלום האחרון לפרעון מלוא הסדרה. לעניין הסרת השעבודים האמורים לעיל כתוצאה מפרעון האג"ח, ראה באור 19.ג.3.

ג. אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 15 בפברואר, 2018, השלימה החברה הנפקת 57,651,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח, הסתכמה בכ-56.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 5.8%. ביום 11 באפריל, 2018, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "הניצעים" ו-"חוק ניירות ערך", בהתאמה), של 7,349,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, הרשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 7,510,678 ש"ח, המשקפת מחיר של 102.2 אגורות לכל 100 אגורות ע.ג. אגרות חוב (להלן: "ההנפקה הפרטית"). לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 65,000,000 ש"ח ע.ג. קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפרעון ב-4 תשלומים שנתיים רצופים שווים אשר ישולמו בימים 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021 ו-2022 ו-31 במרס של כל אחת מהשנים 2022 עד 2023 (כולל). הריבית בגין אגרות החוב תשולם מידי חצי שנה, ביום 30 בספטמבר, 2018, בימים 31 במרס ו-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2019 עד 2022 (כולל) ובימים 31 במרס, 2023. כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה') ובכפוף לתנאיו, להבטחת תשלום התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') שיעבדה החברה, בין היתר, את כל העודפים שיתקבלו מפרויקט "אלמוגים נתניה".

תמורת ההנפקה נטו הופקדה בחשבון נאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'). העברת תמורת ההנפקה נטו לידי החברה כפופה לרישום שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן על החשבון המשועבד וחשבון תמורת ההנפקה נטו, ולהתקשרות בהסכם ליווי ומסירת מסמכי השעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בגין פרויקט אלמוג נתניה לידי הנאמן. במהלך 2018, השלימה את התחייבויותיה האמורות לעיל, ובהתאם לכך ועל פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה'), הועברה לידי החברה סך של כ-63.3 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה נטו. ביום 11 בספטמבר, 2019, השלימה החברה הנפקה של כ-34,700,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה סחירה וזאת בתמורה ברוטו בסך של כ-35,672 אלפי ש"ח המשקפת מחיר של 102.8 אגורות לכל 100 אגורות ע.ג. אגרות חוב. תנאי אגרות החוב שהונפקו בהרחבת הסדרה זהים לתנאי אגרות החוב שבמחזור. כחלק מהרחבת הסדרה, להבטחת תשלום התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') שיעבדה החברה את כל העודפים שיתקבלו מפרויקט "אלמוגים פרדסיה". ביום 10 במאי 2020 הועברה לידי החברה יתרת תמורת הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') בסך של כ-15.5 מיליון ש"ח, אשר הוחזקה עד לאותה עת בפקדון בנאמנות. התמורה כאמור הועברה בהתאם להשלמת התחייבויות החברה בהתאם להוראות התיקון לשטר הנאמנות.

בסוף שנת 2020 הועברה לחברה מלוא התמורה נטו בסך של כ-34.2 מיליון ש"ח בגין הרחבת הסדרה. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ה'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-35 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-10%. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות כאמור.

ד. אגרות חוב (סדרה ו')

ביום 29 בנובמבר, 2020 השלימה החברה הנפקת 73,400,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח, הסתכמה לכ-72 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 4%. קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפרעון ב-4 תשלומים חצי שנתיים רצופים שווים אשר ישולמו החל מ-31 באוגוסט 2022. הריבית בגין אגרות החוב תשולם מידי חצי שנה, בימים 31 באוגוסט ו-28 בפברואר החל מ-31 באוגוסט 2021. כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום. אגרות החוב (סדרה ו') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו') ובכפוף לתנאיו, להבטחת תשלום התחייבויותיה למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') שיעבדה החברה, בין היתר, את כל העודפים שיתקבלו בפרויקטים "אלמוגים אור ים" באור עקיבא ו-"אלמוגי Hills" בחיפה. תמורת ההנפקה נטו הופקדה בחשבון נאמנות על שם הנאמן לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו'). העברת תמורת ההנפקה נטו לידי החברה כפופה לרישום שעבוד קבוע יחיד מדרגה ראשונה לטובת הנאמן על החשבון המשועבד וחשבון תמורת ההנפקה נטו, רישום השעבוד לטובת הנאמן על זכויות החברה במקרקעין של פרויקט אלמוגים אור ים ואלמוגי Hills ולהתקשרות בהסכם ליווי ומסירת מסמכי השעבוד על זכויות החברה לקבלת עודפים בגין הפרויקטים האמורים לידי הנאמן.

במהלך שנת 2020 השלימה החברה את התחייבויותיה האמורות לעיל בקשר לפרויקט אלמוגי Hills, ובהתאם לכך ועל פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו'), הועבר לידי החברה סך של כ-19.6 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה נטו. במהלך שנת 2021 השלימה החברה את התחייבויותיה האמורות לעיל גם בקשר לפרויקט "אלמוגים אור ים" והועברה לחברה מלוא תמורת ההנפקה. ביום 4 בנובמבר 2021, השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בהיקף של 16,600,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 16,849,000 ש"ח, המשקפת מחיר של 101.5 אגורות לכל 100 אגורות ע.נ. אגרות חוב. לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 90,000,000 ש"ח ע.נ. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ו'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-65 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-12.5%. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות כאמור.

ה. אגרות חוב (סדרה ז')

ביום 19 ביולי 2021 השלימה החברה הנפקת 80,000,000 אגרות חוב (סדרה ז') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת בחבילה יחד עם 2,560,000 כתבי אופציה (סדרה 1). ההנפקה הושלמה במחיר של 981 אגורות לכל 1 ש"ח ע.נ. אג"ח. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-1.2 מיליון ש"ח, הסתכמה לכ-77.3 מיליון ש"ח. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית בשיעור שנתי של 2.8%. קרן אגרות החוב (סדרה ז') עומדת לפרעון ב-3 תשלומים לפי החלוקה כדלקמן: (א) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ז') תשולם ביום 14.12.2023; (ב) 33% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') תשולם ביום 14.12.2024; (ג) 34% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ז') תשולם ביום 14.12.2024. הריבית בגין אגרות החוב בתשלומים חצי שנתיים, בכל 14 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל) ו-14 בכל 14 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), כאשר התשלום הראשון יחול ביום 14 בדצמבר 2021 והתשלום האחרון יחול ביום 14 בדצמבר 2024. כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום. על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ז'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-80 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות כאמור. כתבי האופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש ל-2,560,000 מניות רגילות של החברה. כל כתב אופציה יהיה ניתן למימוש למניה רגילה אחת בת 0.01 ש"ח ערך נקוב של החברה, בתמורה לתשלום תוספת מימוש בסך של 7.87 ש"ח, ובלבד כי הודעת המימוש התקבלה בחברה עד ליום 14 ביוני 2023. ביום 1 בספטמבר 2022 עודכן מחיר המימוש לסך של 7.77625 בעקבות הכרזת חלוקת דיבידנד ע"י החברה מיום 22.8.21 ובהתאם לדוח הצעת המדף מיום 14.7.21 ביום 12 באפריל 2022 עודכן מחיר המימוש לסך של 7.15228 בעקבות הכרזת חלוקת דיבידנד ע"י החברה מיום 31.3.22. אגרות החוב (סדרה ז') וכתבי האופציה (סדרה 1) רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות כאמור.

ו. אגרת חוב (סדרה ח')

ביום 10 במרס 2022 השלימה החברה הנפקת 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אג"ח. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-98.5 מיליון ש"ח. אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית צמודה למדד המחירים לצרכן בשיעור שנתי של 1.91%.

קרן אגרות החוב (סדרה ח') עומדת לפירעון ב-5 תשלומים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2024; (ב) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2024; (ג) 30% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2025; (ד) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2025; (ה) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2026.

הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ח') תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 כולל ובכל 31 במרס של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30.9.2022 והתשלום האחרון יחול ביום 31.3.2026). כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום.

על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ח'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-90 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. אגרות החוב (סדרה ח') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. ביום 26 ביוני 2022 השלימה החברה הנפקה פרטית למשקיע מוסדי בהיקף של 10,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב האמורה, בתמורה מיידית כוללת (ברוטו) בסך של 9,950,000 ש"ח, המשקפת מחיר של 99.5 אגורות לכל 100 אגורות ע.ג. אגרות חוב.

לאחר השלמת ההנפקה הפרטית כאמור עומדת סדרת אגרות החוב על סך כולל של 110,000,000 ש"ח ע.ג. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ח') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה. הבחינה לעמידה באמות מידה פיננסיות מתבצעת בהתאם להוראות שטר הנאמנות. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

ז. אגרת חוב (סדרה ט')

ביום 8 בספטמבר 2022 השלימה החברה הנפקת 70,605,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת. ההנפקה הושלמה במחיר של 100 אגורות לכל 1 ש"ח ע.ג. אג"ח. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לכ-69.6 מיליון ש"ח. אגרות החוב אינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.7%.

קרן אגרות החוב (סדרה ט') תיפרע ב-6 תשלומים, חצי שנתיים, לפי החלוקה כדלקמן: (א) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2024; (ב) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2025; (ג) 10% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2025; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2026; (ה) 25% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 30.9.2026; ו-ו) 20% מיתרת קרן אגרות החוב תשולם ביום 31.3.2027.

תשלומי הריבית על היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט') ישולמו בתשלומים חצי שנתיים בכל 31 בחודש מרס של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 כולל ובכל 30 בחודש ספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2026 כולל (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31.3.2023 והתשלום האחרון יחול ביום 31.3.2027). כל תשלום של ריבית (למעט תשלום הריבית הראשון) יהיה בגין ששת החודשים שהסתיימו ביום האחרון לפני מועד כל תשלום.

על פי הוראות שטר הנאמנות לאגרות חוב (סדרה ט'), התחייבה החברה לאמות מידה פיננסיות, לפיהן ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-95 מיליון ש"ח, וכן יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יפחת מ-13%. אגרות החוב (סדרה ט') רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. הבחינה לעמידה באמות מידה פיננסיות מתבצעת בהתאם להוראות שטר הנאמנות. נכון לתאריך הדיווח החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות במאזן לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

השקעות לזמן קצר, הלוואות וחייבים הנמדדים לפי העלות המופחתת

179,185	253,179
---------	---------

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

524,752	984,743
---------	---------

ב. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מדד תשומות הבניה, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכונים שוק

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית בנק ישראל ובמדד המחירים לצרכן הנובע מהלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה.

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי.

3. סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה (הנמדדות כולן בעלות מופחתת) על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ג. גורמי סיכון פיננסי - המשך

ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד	משנתיים	מ-3 שנים	עד 4 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
17,502	-	-	-	-	17,502
21,084	2,222	2,222	-	-	25,528
10,660	10,075	9,348	9,226	16,599	55,908
108,661	135,364	74,087	49,128	14,594	381,834
144,153	326,000	7,867	51,000	-	529,020
302,060	473,661	93,524	109,354	31,193	1,009,792

ליום 31 בדצמבר, 2021

עד שנה	משנה עד	משנתיים	מ-3 שנים	עד 4 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
27,818	-	-	-	-	27,818
15,564	-	-	-	-	15,564
8,022	7,867	7,340	7,340	37,642	68,211
93,947	101,538	77,681	-	-	273,166
31,810	20,516	74,116	31,123	8,173	165,738
177,161	129,921	159,137	38,463	45,815	550,497

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים ופיקדונות בחשבונות ליווי בנקאיים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

התחייבויות פיננסיות המוצגות שלא בשווי הוגן

ליום 31	ליום 31	ליום 31	ליום 31
בדצמבר, 2021	בדצמבר, 2021	בדצמבר, 2022	בדצמבר, 2022
שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן	יתרה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11,887	11,468	-	-
77,766	74,491	25,179	24,893
92,268	89,062	66,838	67,168
79,712	76,202	75,636	77,695
-	-	105,644	113,968
-	-	67,780	69,665

אגרות חוב - סדרה ד' - אינו צמוד
אגרות חוב - סדרה ה' - אינו צמוד
אגרות חוב - סדרה ו' - אינו צמוד
אגרות חוב - סדרה ז' - אינו צמוד
אגרות חוב - סדרה ח' - צמוד מדד
אגרות חוב - סדרה ט' - אינו צמוד

*ראה להלן ניתוח רגישות.

השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדיווח (מסווג לרמה 1 במדרג שווי הוגן). היתרה כוללת גם יתרת ריבית לשלם.

ד. מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה 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 (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.

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ריבית הפריים - סך התחייבויות הפיננסיות בריבית משתנה לתאריך המאזן הינן כ-529 מיליון ש"ח. מתוכן סך של כ-509 מיליון ש"ח מהוות הלוואות למימון נכסים כשירים, כאשר עלויות המימון בגין מהוונות לנכסים. לאור זאת, החשיפה לריביות משתנות יהיה כדלהלן: גידול של 2% בריבית הפריים יגרום לתוספת עלות המכר של כ-10 מיליון ש"ח אשר תוכר על פני תקופת המחזור התפעולי.

ניתוח רגישות מדד המחירים לצרכן - לתאריך המאזן קיימת התחייבות אחת הצמודה למדד המחירים לצרכן, אגרות חוב סדרה ח'. ההשפעה על הרווח או הפסד בעת עליית המדד בשיעור של 3% ו-6% הינה, הפסד לפני מס, בסך של כ-3.3 ו-6.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

באור 19 - התקשרויות, שעבודים והתחייבויות תלויות

א. התקשרויות

לצורך מימון הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת הקבוצה, מתקשרת הקבוצה עם בנקים בהסכמי ליווי בניה (להלן: "הסכמי ליווי"). הסכמי הליווי מבוססים על שיטת "פרויקט סגור" בהם מתקשרת הקבוצה עם הבנק נותן האשראי בהסכם המבטיח לקבוצה את מכלול השירותים הפיננסיים להם זקוקה הקבוצה במהלך חיי הפרויקט, לרבות מתן ערבויות לרוכשי הדירות בהתאם להוראות חוק המכר.

הביטחונות אשר מעמידה הקבוצה לבנקים המלווים כוללים, על פי רוב, שעבוד זכויות הקבוצה במקרקעי הפרויקט, שעבוד הפרויקט ושעבוד חשבון הליווי אליו מופקדים כספי הלקוחות וכן שעבוד זכויות הקבוצה כלפי רוכשי דירות. בהסכמי הליווי נדרשת הקבוצה להשקעות מינימום של הון עצמי בפרויקט, כחלק מקבלת אשראי מהבנק. שיעור ההון העצמי הנדרש משתנה מפרויקט לפרויקט.

התחייבות לתשלומי חכירה תפעולית

הקבוצה (כחוכר) נכנסה להסכמי חכירה תפעוליים על כלי רכב מסחריים וציוד. לחכירות אורך חיים ממוצע של 3 שנים, אופציית הארכה קיימת בחלק מהחוזים. לא הוטלו הגבלות מסוימות על הקבוצה שנכנסה להסכם חכירה זה.

ב. ערבויות

1. הקבוצה נוהגת להבטיח את הכספים המשולמים על ידי רוכשי הדירות, בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה – 1974 (להלן: "חוק מכר דירות"), בדרך של הוצאת ערבויות בנקאיות כנדרש בחוק מכר דירות, או בדרך של רישום הערת אזהרה על שם הרוכש. בסמוך למסירת החזקה בנכס הנמכר, ובדרך כלל, כתנאי למסירתה, מתחייב הרוכש למסור את הבטוחה שניתנה לו לידי החברה ו/או לעורך דינה, אשר יחזיקה בנאמנות גם עבור החברה, עד להתקיים התנאים הקבועים בחוק מכר דירות.

ב. ערבויות (המשך)

במסגרת חוזי הרכישה מתחייבת הקבוצה כלפי רוכשי הדירות, להעביר את הזכויות שרכשו בנכס הנמכר על שמם בלשכת רישום מקרקעין או ברשות מקרקעי ישראל.

ערבויות אלה מבטלות בעת מסירת החזקה בדירה יחד עם רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשים בטאבו או לחילופין חתימה על חוזה חכירה מול רשות מקרקעי ישראל. היקף ערבויות חוק המכר נכון ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו כ-852 מיליון ש"ח.

2. במסגרת הפרויקטים שמבצעת הקבוצה נדרשת הקבוצה להמציא ערבויות לביצוע עבודה וערבויות כספיות לביצוע תשלומים. לתאריך 31 בדצמבר, 2022 מסתכמות הערבויות בסכום כולל של כ-39 מיליון ש"ח.

3. כתנאי להשתתפות החברה במכרזים נדרשת החברה להעמיד ערבויות, נכון למועד הדוח מסתכמות הערבויות כאמור בסכום של כ-19 מיליון ש"ח.

4. החברה ערבה ביחד ולחוד ליתרת הלוואה בחברה מוחזקת, אשר לתאריך מאזן עומדת על סך של כ-20 מיליון ש"ח. בין השותפים בחברה המוחזקת קיים הסכם על פיו כל שותף נושא בערבות על פי חלקו בהתאם לשיעור הבעלות. חלק החברה בחברה המוחזקת ובהתאם לכך בערבות ביחס לשותפים, הנו 10%.

ג. שעבודים

1. הקבוצה רשמה שעבוד קבוע ושוטף על חשבונות הבנק הקשורים לפרויקטים שמבוצעים על ידה, ושעבוד שוטף על כל הזכויות פרויקטים ובכללן זכויות במקרקעין של הפרויקטים, לטובת הבנקים לצורך הבטחת החזרי הלוואות שהועמדו לקבוצה לצורך מימון הפרויקטים והקרקעות.

2. חברת הבת רשמה שעבודים ספציפיים על ציוד ומבנים אשר בבעלות החברה לטובת בנקים לצורך הבטחת החזרי הלוואות שהועמדו לטובת חברת הבת על ידי הבנקים.

3. בגין "העודף מהליווי" מפרויקט "עמק הכרמל שלב ג'", נרשם שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לצורך הבטחת תשלום הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'). ביום 31 בדצמבר 2022, עם פירעון מלא של הסדרה הוסר שיעבוד זה.

4. בגין "העודף מהליווי" מפרויקט "אלמוגים נתניה" ומפרויקט "אלמוגים פרדסיה", נרשם שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לצורך הבטחת תשלום הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה').

5. בגין "העודף מהליווי" מפרויקט "אלמוגים Hills" ומפרויקט "אלמוגים אור ים" נרשם שיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום לצורך הבטחת תשלום הקרן, הריבית והפרשי ההצמדה שהחברה התחייבה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ו').

6. לצורך הבטחת אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי, שועבדו זכויות החברה במבנה משרדים בשימוש החברה אשר נרכש בינואר 2020 מבעלי השליטה (כאמור בבאור 28ג') וזאת בשיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום.

7. לצורך הבטחת תשלומי קרן וריבית של הלוואה מתאגיד בנקאי, שועבד בשנת 2021 נכס החברה המניב, אשר בבעלות החברה ברח' המפרי יוברט בשכונת בת גלים בחיפה, וזאת בשיעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום.

1. כנגד חברות בקבוצה נכון למועד הדוח קיימת חשיפה בגין תביעות בענייני ליקויי בנייה וסכסוך עסקי בסך כולל של כ-1.5 מיליון ש"ח. בהתאם להערכות יועציה המשפטיים החברה כללה בספריה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022 הפרשה בסך של 21 אלפי ש"ח ו-244 אלפי ש"ח, בהתאמה.

חברת הבת כללה בדוחותיה הכספיים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022 הפרשה בסך של 2,202 אלפי ש"ח ו-1,840 אלפי ש"ח בהתאמה, בגין בדק ואחריות, והפרשה בסך של 7,968 אלפי ש"ח ו-4,849 אלפי ש"ח בהתאמה, בגין עיכבון תשלומי פרויקטים.

2. ביום 22 ביולי 2021 התקבלה בחברה בקשה לאישור תובענה ייצוגית כנגד החברה וחברות נוספות, בשל אי הנגשת דיווחיה במערכת המידע של רשות ניירות ערך, ומערכת המידע של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "מערכות המידע האינטרנטיות"). הטענה העולה מהבקשה האמורה, כי החברה פועלת (לכאורה) בניגוד להוראות חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח-1998 ותקנות שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות (התאמות נגישות לשירות), תשע"ג-2013 ובכך מונעת או מצמצמת, לכאורה, את האפשרות של בעלי מוגבלות לקבל מידע אודותיה במערכות המידע האינטרנטיות. על פי התובענה הייצוגית, הקבוצה אותה מבקש התובע הייצוגי לייצג, הינה כל האנשים בעלי המוגבלות אשר נפגעו בשל היעדר הנגשת המסמכים לפי הוראות הדין החל מיום 26.10.2017. התובע מעריך את הנזק הכולל הנטען לכלל חברי הקבוצה אותה הוא מבקש לייצג בסכום כולל של כ-5 מיליון ש"ח. בחודש יולי 2022, הגישו המשיבות את עמדתן המשותפת שלא לאשר את התובענה הייצוגית הנטענת. בחודש מרס 2023, לאחר תאריך המאזן, דחה בית המשפט את הבקשה לאישור תובענה ייצוגית. בהתאם לכך החברה לא כללה הפרשה בדוחותיה הכספיים.

באור 20 - הון

א. הרכב

לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2022	ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2021
רשום	מונפק ונפרע	מונפק ונפרע
מספר המניות	מספר המניות	מספר המניות
1,500,000,000	37,333,400	37,333,400

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות לקבלת דיבידנדים, זכות להשתתף בחלוקת נכסי החברה עם פירוקה וזכות הצבעה באסיפות בעלי המניות של החברה. ביום 29 בינואר 2020 חילקה החברה 210 מיליון מניות הטבה לבעלי המניות ללא תמורה. ביום 9 בפברואר 2020 פרסמה החברה דוח הצעת מדף מכוח תשקיף מדף של החברה להנפקה ולרישום למסחר לראשונה של מניות החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. על פי דוח הצעת המדף, הנפיקה החברה 9,333,400 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח המהוות 25% מההון המונפק ונפרע של החברה, בתמורה מיידית (ברוטו) של כ-37,334 אלפי ש"ח.

ב. דיבידנד

- ביום 12 בינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה דיבידנד בסך כ-6 מיליון ש"ח, אשר שולם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2021.
- ביום 22 באוגוסט 2021, אישר דירקטוריון החברה דיבידנד בסך כ-3.5 מיליון ש"ח, אשר שולם במהלך הרבעון השלישי של שנת 2021.
- ביום 31 במרס 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כ-23.3 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 26 באפריל 2022.

בנוסף, בהתאם לשטרי הנאמנות של אגרות החוב, קיימות לחברה מגבלות בנוגע לגובה סכומי דיבידנד שיחולקו לבעלי המניות. חלוקת הדיבידנד שביצעה החברה נכון למועד אישור הדוח עומדות במגבלות האמורות.

באור 21 - הכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
159,909	397,577	501,315	הכנסות מחוזים עם לקוחות הכנסות מהשכרת דירות הכנסות מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
10,607	15,115	17,597	
3,243	9,060	7,398	
173,759	421,752	526,310	

להלן ניתוח סכומי מחויבויות ביצוע בגין דירות בבנייה יזמית שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי):

צפי להכרה בהכנסות בגין	צפי להכרה בהכנסות בגין	צפי להכרה בהכנסות בגין	צפי להכרה בהכנסות בגין	סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי) אלפי ש"ח	
לאחר חמש שנים	שנתיים עד חמש שנים	שנה עד שנתיים	עד שנה		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	11,700	72,100	194,300	278,100	31 בדצמבר, 2022
-	9,000	65,800	309,300	384,100	31 בדצמבר, 2021

באור 22 - עלות ההכנסות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
126,548	320,459	361,104	עלות הקמת בניינים למכירה הוצאות בגין דירות מושכרות הוצאות בגין מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
874	670	729	
8,851	10,624	14,701	
136,273	331,753	376,534	

באור 23 - הוצאות הנהלה וכלליות ומכירה ושיווקא. הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
5,126	7,110	9,740
1,173	1,825	2,951
775	833	1,436
512	724	1,027
640	660	674
461	382	493
151	271	416
253	445	551
57	87	125
122	124	126
-	20	268
5	70	160
984	896	891
10,259	13,447	18,858

משכורת ונלוות לשכר
שירותים מקצועיים
פחת
משרדיות
דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור ג'28)
שכר דירה ואחזקה
כיבודים ואש"ל
אחזקת רכב ונסיעות
תקשורת
ביטוחים
התחדשות עירונית ופיתוח עסקי
תרומות
אחרות

ב. הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,464	1,674	2,351
2,139	4,886	4,209
640	660	674
347	505	-
4,590	7,725	7,234

משכורת ונלוות לשכר
פרסום
דמי ניהול לבעלי שליטה (ראה ביאור ג'28)
פחת

באור 24 - הכנסות והוצאות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,406	2,222	3,823
3,362	10,723	13,269
-	1,576	-
-	-	2,971
2,502	3,140	3,388
37	-	-
9,307	17,661	23,451
1,026	2,734	-
-	101	249
448	-	1,249
5	93	1,091
1,479	2,928	2,589

הוצאות מימון

ריבית, עמלות והפרשי הצמדה בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים
הוצאות מימון בגין אגרות חוב
הפרשי שער מהשקעות בחברות כלולות
שיערוך ני"ע, נטו
הוצאות מימון בגין התחייבות בגין חכירה
הפרשי שער מטבע חוץ ואחרות

הכנסות מימון

שיערוך ני"ע, נטו
ריבית מפיקדונות בנקים
הפרשי שער וריביות מהשקעות בחברות כלולות
הפרשי שער מפיקדונות במטבע חוץ ואחרות

באור 25 - רווח למניהפירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
רווח המיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח	רווח המיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח	רווח המיוחס לבעלי מניות של החברה אלפי ש"ח
8,928	58,239	77,762
37,333	37,333	37,333
-	3,182	3,152
37,333	40,515	40,485

רווח מיוחס לבעלים

כמות המניות ששימש לחישוב הרווח
הבסיסי למניה

בתוספת כתבי אופציה

כמות המניות מתואם לחישוב הרווח
המדולל למניה

באור 26 - מיסים על ההכנסה**א. שיעורי המס ושינויים בשיעורי המס החלים על הקבוצה**

שיעור המס החל על חברות הקבוצה הינו 23% למעט שיעורי המס לפי חוק לעידוד השקעות הון, כלדהלן: החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן – החוק). על-פי החוק, זכאית הקבוצה להטבות מס שונות, בתוקף מעמד של "מפעל מאושר" שניתן לחלק ממפעליה, כמשמעותו בחוק זה. לפי תיקון מספר 54 לחוק, לגבי בניינים להשכרה אשר הושכרו לראשונה לאחר נובמבר, 2001 ואושרו לפני התאריך הנ"ל ושתקופת ההשכרה אינה קצרה מ- 5 שנים והושכר לפחות 50% משטח הבניין, שיעור המס יהיה 18%.

ההטבות העיקריות מכוח החוק על חברות הקבוצה הינן:

שיעור המס החל על חלק מהכנסותיה של חברה בת, אלמוג אילת מ.ד.ע בע"מ, הוא 18%, וזאת בהתאם לאישור סופי ממרכז ההשקעות שהתקבל בחודש יוני, 2007.

ב. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

לחברה הבת אלמוג בנייה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ליתר חברות הקבוצה שומות מס עד לשנת 2017 נחשבות כסופיות מאחר וחלפו ארבע שנים מתום שנת המס בה הוגשו.

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס

לקבוצה הפסדים עסקיים והפסדי הון לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2022 לסך של כ-3.9 מיליון ש"ח. בגין הפסדים אלה הוכרו בדוחות הכספיים נכסי מסים נדחים בסך של כ-0.9 מיליון ש"ח.

באור 26 - מיסים על ההכנסה - המשך

ד. מיסים נדחים

הרכב:

דוחות על המצב הכספי	דוחות על המצב הכספי	רווח או הפסד לשנה	רווח או הפסד לשנה	רווח או הפסד לשנה
ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

התחייבויות מיסים נדחים

6,176	5,515	(661)	655	234
-	-	-	107	268
140	207	67	(9)	(4)
51,356	19,661	(31,695)	(15,625)	(1,040)
4,228	3,732	(496)	(1,246)	(478)
-	-	-	388	(21)
61,900	29,115	(32,785)	(15,730)	(1,041)

נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן
הוצאות הנפקה בגין אג"ח
רכוש קבוע
הכרה בהכנסה לאורך פרויקט בנדל"ן יזמי
חכירות של נכסי זכות שימוש
הפרשות

נכסי מיסים נדחים

22,015	11,533	10,482	5,542	2,007
-	-	-	(512)	(217)
919	1,854	(935)	(408)	80
215	15	200	15	-
1,092	1,365	(273)	119	36
1,250	1,250	-	-	-
906	-	906	-	-
7	29	(22)	29	-
26,404	16,046	10,358	4,785	1,906

הוצאות מימון והנהלה כלליות לפי סעיף 18ד'
לפקודת מס הכנסה
הכנסות מראש
הפסדים מועברים לצורכי מס
הפרשות בגין שירותי בנייה
הפרשות לפיצויים, חופשה והבראה
הוצאות מימון לפי הוועדה לפרשנויות של דיווח
כספי בינלאומי
הפסדי הון מני"ע ומימוש נכסים
הוצאות הנפקה בגין אג"ח

(22,427)	(10,945)	865
(1,121)	-	-
(23,548)	(10,945)	865

סך השינוי בנכסים והתחייבויות מיסים נדחים
סך השינוי המיוחס להוצ' ומיסים לשלם בגין שנים
קודמות

הוצאות מיסים נדחים

(13,069) (35,496)

התחייבות מיסים נדחים, נטו

באור 26 - מיסים על ההכנסה – המשך

ה. מסים נדחים - המשך

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2021	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,733	1,343
(14,802)	(36,839)
(13,069)	(35,496)

נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות בלתי שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי מס של 23%, 18% ו-11% לפי העניין בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ו. הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,612	1,656	1,301
(865)	10,945	23,548
1,260	-	792
4,007	12,601	25,641

מסים שוטפים
הוצאות (הכנסות) מיסים נדחים
הוצאות מיסים בגין שנים קודמות

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מיסים על ההכנסה שנוקף בדוח רווח והפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
12,935	70,840	103,403
23%	23%	23%
2,975	16,293	23,783
96	(910)	794
189	(2,804)	55
-	-	-
(43)	-	-
1,260	-	410
(101)	(259)	382
(369)	281	217
4,007	12,601	25,641
31%	18%	25%

עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
הכנסות פטורות והוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס, נטו
חלק הקבוצה (ברווחי) הפסדי חברות המטופלות לפי שיטת
השווי המאזני
הטבת מס הנובעת משיעור המס של מפעל מאושר
מסים נדחים שנוצרו לפי שיעורי מס שונים
מסים בגין שנים קודמות
מסים נדחים בגין שנים קודמות
אחרים

רווח לפני מיסים על ההכנסה

שיעור המס הסטטוטורי

מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי

מסים על ההכנסה

שיעור המס האפקטיבי

באור 26 - מיסים על ההכנסה – המשך**ח. מיסים שוטפים לקבל**

הסעיף מורכב מתשלומי מקדמות ועודפות למס הכנסה בנטו מהוצאות מס שוטפות ושנים קודמות לשלם.

באור 27 - מגזרי פעילות**א. כללי**

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שלושה מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר בנייה יזמית - רכישה, יזום, הקמה, שיווק, מכירה של פרויקטים למגורים, לרבות פרויקטים בהתחדשות עירונית, באמצעות החברות המוחזקות חברת הבת ואלמוגים החזקות התחדשות עירונית. מגזר מתחמי מגורים לצעירים - רכישה, יזום, הקמה, השכרה (נדל"ן להשקעה), מכירה ותפעול של מתחמי מגורים לצעירים לאוכלוסיות ייעודיות באמצעות החברות המוחזקות אלמוג אילת ואלמוג ניהול. מגזר אחר - נדל"ן להשקעה ונכסים מוחזקים למכירה.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של המגזרים שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. ביצועי המגזרים (רווח מגזרי) מוערכים בהתבסס על ההכנסות ועל רווח תפעולי. מימון הקבוצה (כולל עלויות מימון והכנסות מימון) ומסים על ההכנסה מנוהלים על בסיס קבוצתי ואינם מיוחסים למגזרי פעילות.

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

ס"ה כ	אחרים	מגזר מתחמי	
		מגזרי	מגזר בניה
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	לצעירים	יזמית
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
501,315	-	-	501,315
17,597	1,256	16,341	-
7,398	-	7,398	-
526,310	1,256	23,739	501,315
124,505	3,518	5,412	115,575
(20,862)			
(240)			
103,403			

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
ס"ה הכנסות מחיצוניים
רווח מגזרי
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על הכנסה

באור 27 - מגזרי פעילות - המשך

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות - המשך

מגזר בניה יזמית	מגזר מתחמי לצעירים	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
397,577	-	-	397,577
-	13,496	1,619	15,115
-	9,060	-	9,060
397,577	22,556	1,619	421,752
59,617	11,521	2,334	73,472
(14,733)			(14,733)
			12,101
			70,840

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
סה"כ הכנסות מחיצוניים

רווח מגזרי
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על הכנסה

מגזר בניה יזמית	מגזר מתחמי לצעירים	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
159,909	-	-	159,909
-	8,808	1,799	10,607
-	3,243	-	3,243
159,909	12,051	1,799	173,759
19,311	1,485	1,111	21,907
(8,149)			(8,149)
			(823)
			12,935

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

הכנסות ממכירת דירות בבניה יזמית
הכנסות מהשכרת דירות
הכנסות מוקדי רווח מתחמי מגורים לצעירים (כולל שטחים מסחריים)
סה"כ הכנסות מחיצוניים

רווח מגזרי
הוצאות מימון, נטו
חלק הקבוצה בהפסדי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
רווח לפני מסים על הכנסה

ג. מידע נוסף

מגזר בניה יזמית	מגזר מתחמי מגורים לצעירים	אחרים	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר, 2022			
1,212,177	95,384	28,071	1,335,632
1,026,278	65,056	-	1,091,387
ליום 31 בדצמבר, 2021			
717,336	92,939	23,527	833,802
581,656	62,537	-	644,193

נכסי המגזר
התחייבויות המגזר
נכסי המגזר
התחייבויות המגזר

באור 28 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין****הרכב**

ליום 31 בדצמבר, 2021	ליום 31 בדצמבר, 2021	ליום 31 בדצמבר, 2022	ליום 31 בדצמבר, 2022
בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים	בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2,953	867	3,184	1,117
2,420	-	2,193	-
-	-	8,054	-
114,317	-	125,660	-

זכאים ויתרות זכות
יתרת חייבים בגין עסקאות משותפות
יתרת זכאים בגין עסקאות משותפות
הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(ראה ביאור 10 לעיל) ויתרת החובה הגבוהה ביותר -

ב. תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים

הדירקטורים והמנהלים הבכירים בחברה זכאים, בנוסף לשכר, להטבות שלא במזומן (כגון רכב וכו').

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2020	2021	2021	2022	2022
סכום	סכום	סכום	סכום	סכום	סכום
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,108	1	1,819	1	2,700	1
3,663	5	5,474	5	6,998	5
229	4	165	4	109	3

אנשי מפתח ניהוליים
דירקטורים המועסקים בחברה
וקרוביהם
דירקטורים שאינם מועסקים

ג. עסקאות עם צדדים קשורים

1.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
428	1,187	1,205

ריביות והפרשי שער על הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי
המאזני והלוואות והשקעות

2. ביום 23 באוגוסט, 2010 התקשרה החברה עם מריו אחזקות בע"מ ובר משיח אחזקות בע"מ, חברות בשליטת בעלי השליטה (להלן ביחד ולחוד: "חברות הניהול", "חברת הניהול") בהסכמים להעמדת שירותי ניהול (להלן: "הסכמי הניהול"). בכל אחד מהסכמי הניהול נקבע כי חברת הניהול תעמיד לחברה את שירותי בעל השליטה בה, ה"ה מריו זוזל או עמי בר משיח, כיו"ר דירקטוריון וכמ"מ יו"ר דירקטוריון, בהתאמה, של החברה, וזאת בהיקף כולל של כשלושת רבעי משרה לכל בעל שליטה (139 שעות בחודש). היה והדירקטורים יתנו שירותים מעבר להיקף המשרה המוגדר לא יהיו זכאיות חברות הניהול לתשלום סכום כסף נוסף, אך יצברו לזכותם ימי חופשה נוספים. דמי הניהול יהיו צמודים לעליות מדד המחירים לצרכן.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים, נושאי משרה ובעלי עניין - המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים - המשך

בנוסף לדמי הניהול, תישא החברה בהוצאות בעין של חברות הניהול ו/או הדירקטורים בגין מתן שירותי הניהול לה (לרבות הוצאות אש"ל, נסיעה וטיסות), וזאת בהתאם למדיניות החברה, שנקבעה וכפי שתעודכן מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. על פי מדיניות החזר ההוצאות הנוכחית של החברה, תבחן החברה, בין היתר, את סבירות ההוצאות, היותן קשורות במישרין למתן שירותי הניהול וכי הן לא שולמו ישירות על ידי החברה. כמו כן תעמיד החברה לכל אחת מחברות הניהול את כל הציוד והשירותים הנחוצים למתן שירותי הניהול על פי הסכמי הניהול, ובכלל זה העמדת מכונת בשווי עד 100,000 דולר ארה"ב (לפי שער דולר מזערי של 4 ש"ח לדולר) לכל אחת מחברות הניהול, אחזקתה והחלפתה, החזקת שני מכשירי טלפון סלולאריים עבור כל אחת מחברות הניהול, החזקת קו אינטרנט, מחשב נייד, מדפסת משולבת ומחשב לכל אחת מחברות הניהול. החברה תישא בעלות העמדת ציוד ושירותים אלו, בנוסף לדמי הניהול.

ביום 30 בינואר 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר שנתקבל אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון והארכת הסכמי הניהול עם בעלי השליטה בחברה, לתקופה של חמש שנים ממועד אישור האסיפה כאמור. בהתאם להסכמי הניהול תשלם החברה לכל אחת מחברות הניהול של בעלי השליטה סך של 108 אלפי ש"ח לחודש, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "דמי הניהול"). דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן ביחס למדד חודש דצמבר, 2020 ויעודכנו אחת לשלושה חודשים. כמו כן, על פי הסכמי הניהול החדשים, יהיה זכאי כל אחד מבעלי השליטה למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, ובכל מקרה המענק לא יעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ) ב-12.

3. ביום 5 בנובמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגב' מיכל גור כמנכ"לית החברה, בתוקף החל מיום 5 בדצמבר, 2017. תקופת הכהונה הינה ל-3 שנים עד ליום 4 בנובמבר 2021, אלא אם מי מהצדדים מסר הודעה מוקדמת בכתב, לפחות 90 יום מראש. השירותים שתעניק הגב' גור ינתנו בהיקף של לא פחות מ-186 שעות חודשיות, אולם לחברה ישמר שיקול הדעת והגמישות המלאה בנוגע להיקף מספר השעות הנדרש. כנגד מתן שירותי הניהול החברה תשלם לגב' גור בשלושת החודשים הראשונים ממועד תחילת השירותים (קרי, מיום 5.11.2017 ועד ליום 5.2.18) תמורה חודשית של 50,000 ש"ח, והחל מיום 6.2.18 תעודכן התמורה החודשית לסכום של 55,000 ש"ח וזאת כנגד ביצוע השירותים ומסירת חשבונית מס כדין. בנוסף, תהיה הגב' גור זכאית לרכב וטלפון על חשבונה של החברה, ולמסגרת הוצאות חודשית עד לתקרה בסך 2,000 ש"ח לכיבודים ואירוח.

ביום 30 בינואר, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון הסכם תנאי ההתקשרות של מנכ"לית החברה, גב' מיכל גור. במסגרת זו, עודכן סכום התמורה החודשית לסך של 70 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, ובחלוף 18 חודשים עדכון אוטומטי לסך של 75 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. כמו כן, נוסף מנגנון תגמול משתנה תלוי ביצועים/מענק שנתי, נוספה זכאות לכתב פטור מאחריות וכן זכאות לתגמול הוני בכפוף לאימוצה לשל תכנית אופציות לנושאי משרה של החברה.

ביום 3 באוקטובר 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר שנתקבל אישור וועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון הסכם תנאי ההתקשרות של מנכ"לית החברה, גב' מיכל גור. על פי ההסכם החדש, מיום 1 באוגוסט 2022 ועד 31 בדצמבר 2023 תעודכן התמורה החודשית לה זכאית הגב' גור לסך של 86.25 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, מיום 1 בינואר 2024 ועד 31 בדצמבר 2024 תעודכן התמורה החודשית לה זכאית הגב' גור לסך של 90 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, והחל מיום 1 בינואר 2025 תעודכן התמורה החודשית לה זכאית הגב' גור לסך של 93.75 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. כמו כן, על פי העדכון, תהא הגב' גור זכאית למענק שנתי שיבחן על פי עקרונות מדיניות התגמול, ובכל מקרה לא יותר משיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס של החברה, או ממכפלת התמורה החודשית (לפני מע"מ) ב-14.7.

4. ביום 1 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר דיונים שנערכו בוועדה הבלתי תלויה של הדירקטוריון / ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם עם עמי בר משיח ומריו זוזל, בעלי השליטה בחברה (להלן "בעלי השליטה") ודן בר משיח, אחיו של עמי בר משיח, לרכישת כל זכויותיהם בנכס המשמש כמשרדי החברה לרבות שטח של כ-576 מ"ר, בתוספת חניות ומחסנים, בטירת הכרמל, בתמורה לסך של 4,990 אלפי ש"ח. ביום 22 במרס 2020 הושלם תשלום התמורה ובכך הושלמה עסקת הרכישה.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים, נושאי משרה ובעלי עניין – המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים - המשך

5. ביום 8 ביולי 2020 אישר דירקטוריון החברה את מינויים של מר שי זוזל, בנו של אחד מבעלי השליטה (בס"ק זה, להלן: "הקרוב") ואת מינויה של גבי נוי דותן, בתו של אחד מבעלי השליטה בחברה (בס"ק זה, להלן: "הקרובה"), לכהונה כדירקטורים בחברה. בנוסף, אישר הדירקטוריון (לאחר שהתקבל אישור וועדת הביקורת בשבתה כוועדת תגמול) בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000, כי (1) הקרוב והקרובה יהיו זכאים לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום ה"מזערי" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, היתה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים בחברה, בהתאם לדרגת החברה בתקנות האמורות, כפי שתהא מעת לעת, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה; ו-(2) את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בהתייחס, בין היתר, לקרוב ולקרובה של בעלי השליטה. ראה סעיף 6 להלן בדבר סיום כהונתה של הקרובה כדירקטורית לאור מינויה למנהלת פיתוח עסקי בחברה ואישור תנאיה על ידי האספה הכללית של בעלי מניות החברה ביום 29 בספטמבר 2020.
6. ביום 29 בספטמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את תנאי העסקת נוי דותן, בתו של אחד מבעלי השליטה (להלן: "הקרובה") בחברה כמנהלת פיתוח עסקי בחברה, החל מיום 1 בספטמבר 2021 ולתקופה של 5 שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית. הקרובה תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך 18,500 ש"ח אשר יעודכן מדי שנה בשיעור קבוע של 5%. בנוסף, הקרובה תהא זכאית למענק שנתי לכל שנה קלנדארית (החל ובגין שנת 2022) אשר לא יעלה על מכפלת התשלום החודשי הקבוע ב-3, לרכב חברה (כאשר החברה תישא בעלויות הכרוכות בשימוש ברכב ותגלם 100% משווי הטבת הרכב ולצרכי מס), לתנאים נלווים, הפרשות סוציאליות וביטוח, פטור ושיפוי מקובל בחברה. כמו כן, כל צד יהיה רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת לפחות 30 יום מראש.
- ביום 24 במאי 2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה (וועדת הביקורת את עדכון תנאי העסקת הקרובה כסמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום התחדשות עירונית בחברה, כך שהחל מיום 1 באפריל 2022 הקרובה תהא זכאית לשכר חודשי ברוטו בסך 40,000 ש"ח, וכן תמריץ פעילות בסך 500 ש"ח שישולם בשיעורין, בגין כל יחידת דיור שתיווסף לצבר היחידות של החברה בפרויקט במתכונת התחדשות עירונית. בנוסף, הקרובה תהא זכאית למענק שנתי לכל שנה קלנדארית (החל ובגין שנת 2022) בשיעור 0.5% מהרווח לפני מס ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם. סך התמריץ והמענק השנתי במצטבר לא יעלה על תקרה של 674 אלפי ש"ח, כאשר תקרת התגמול הכוללת בגין שנה קלנדארית כלשהי לא תעלה על 1,440 אלפי ש"ח.
7. ביום 13 בינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה מינוי של בן בר משיח, בנו של אחד מבעלי השליטה לכהונה כדירקטור בחברה. הקרוב יהיה זכאי לגמול דירקטורים וביטוח נושאי משרה, כפי שיעודכן מעת לעת.
8. ביום 22.8.2021, אישר ואשרר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור וועדת הביקורת), את גובה הגמול שישולם לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, גמול שנתי בגובה הסכום ה"מזערי" כאמור בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000, בהתאם לדרגת החברה בתקנות האמורות, כפי שתהא מעת לעת, ובהתאם למדיניות התגמול של החברה וגמול השתתפות בעד השתתפות בישיבה של הדירקטוריון או של ועדת הביקורת בסך של 1,240 ש"ח. היתה לגמול המשולם ליתר הדירקטורים בחברה.
- ביום 31.3.2022, אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור וועדת הביקורת), את הגדלת גמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה, דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה, דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים, כך שגמול ההשתתפות המעודכן בעד ישיבה של הדירקטוריון או של ועדת הביקורת יעמוד על סך של 1,800 ש"ח.
9. ביום 17 בפברואר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתב שיפוי לשי זוזל ובן בר משיח, קרובים של בעלי השליטה בחברה, המכהנים כדירקטורים, בתוקף עד לתום חמש שנים מהמועד בו הפכה החברה לחברה ציבורית.
10. ביום 25 במרץ 2021, אישר דירקטוריון החברה, בהמשך להחלטת ועדת הביקורת, העמדת ערבויות של החברה כלפי שני בנקים בישראל, להבטחת התחייבויות שונות של חברות מאוחדות של החברה, חלף ערבויות אישיות של בעלי השליטה בחברה.

באור 28 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים, נושאי משרה ובעלי עניין – המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים - המשך

11. ביום 28 באוקטובר 2021, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 26 באוקטובר 2022), תכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה, בהיקף של עד 1,000,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש עד ל- 1,000,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה (להלן: "תכנית התגמול ההוני", "כתב(י) האופציה" ו- "מני(ו)ת המימוש", בהתאמה). באותו המועד, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, הענקת 622,000 כתבי האופציה מתוך המאגר האמור ל-4 נושאי משרה בחברה, ובכלל אלה מנכ"לית החברה וסמנכ"לית הפיתוח העסקי ותחום ההתחדשות העירונית של החברה (אשר הינה בתו של אחד מבעלי השליטה בחברה) וכן ל-6 ניצעים נוספים המועסקים כעובדים בחברה, לגביהם מתקיימים יחסי עובד-מעסיק (להלן: "הניצעים").
- ביום 21 בדצמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית הענקת האופציות של מנכ"לית החברה וסמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית 232,000 ו-70,000 כתבי האופציה בהתאמה, מתוך המאגר כאמור.
- ביום 31.3.2022 אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 28.3.2022), הענקת של 70,000 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל-70,000 מניות רגילות של בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כל אחת של החברה לסמנכ"ל הכספים של החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני של החברה. ביום 20.6.2022 הוקצו כתבי האופציה האמורים.
12. ביום 19 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה מיום 16 בינואר 2023), את התקשרותה של החברה בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן (להלן: "הסכם המסגרת"), עם קרוב של בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון שלה (להלן: "המתווך"). הסכם המסגרת מסדיר, בין היתר, את שיעור העמלה לה יהיה זכאי המתווך, בטווח של 0.5% עד 1.75% מהתמורה בכל עסקה. הסכם המסגרת הינו בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד אישורו על ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על אף האמור לעיל, כל צד יהיה רשאי להודיע על ביטולו של הסכם המסגרת בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לפחות 90 יום קודם למועד הביטול.
- בנוסף לכך, ביום 19 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 16.1.2023) תשלום עמלה למתווך (להלן: "העמלה") בגין תיווך במכרז מבואות דרומיים חיפה יחד עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ואו לבעלי השליטה בה. בעבור התיווך בעסקה תשלום למתווך עמלה בשיעור של 0.5% מתוך חלקו של צד שלישי לא קשור בעסקה (כ- 67.8 מיליון ש"ח), דהיינו, עמלה בסך של 339 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.
- אישור הסכם המסגרת ואישור תשלום עמלה למתווך כפופים לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. האסיפה הכללית צפויה להתכנס ביום 29 במרס 2023.
13. ביום 19 בפברואר 2023, אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרויות בבקשות של בעלי השליטה בחברה לרכישת 4 דירות בפרויקט ונציה, פרויקט משותף של החברה עם חברת אברהמי, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 16 בינואר 2023 סיווגה את ההתקשרויות כאמור כעסקאות שאינן חריגות.
14. ביום 18 באוגוסט 2022, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה עם צד ג' בבעלות קרוב של מר מריו זוזל, בעל שליטה ויו"ר דירקטוריון החברה, בהסכם שכירות של קומה בבניין לשימוש כמשרדי החברה באזור המרכז, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 10.8.2022 סיווגה את ההתקשרות כעסקה שאינן חריגה.

באור 29 - אירועים לאחר תאריך המאזן

1. ביום 16 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 30,000 אלפי ש"ח, אשר ישולם ביום 9 באפריל 2023.

אלמוגים החזקות בע"מ

מידע כספי נפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך
(דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל - 1970

ליום 31 בדצמבר, 2022

לכבוד
בעלי המניות של חברת אלמוגים החזקות בע"מ

א.ג.נ.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 דצמבר, 2022. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חלק מהחברות המוחזקות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חלק מהחברות המוחזקות. הדוחות הכספיים של אותן חברות שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. 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' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

זיו האפט
רואי חשבון

תל אביב,
16 במרץ, 2023

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms



16 במרס, 2023

לכבוד:

הדירקטוריון של אלמוגים החזקות ("החברה")

**הנדון: מכתב הסכמה הניתן בד בבד עם פרסום דוח עיתי בקשר לתשקיף מדף של החברה
מיום 9 בפברואר 2022, הנושא תאריך 10 בפברואר 2022**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן על בסיס תשקיף המדף:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ליום 31 בדצמבר 2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 16 במרס 2023 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2022.

זיו האפט

תל אביב, 16 במרס 2023

רואי חשבון

מוזעין עילית	פתח תקווה	קרית שמונה	בני ברק	באר שבע	חיפה	ירושלים	תל אביב	
08-9744111	077-7784180	077-5054906	073-7145300	077-7784100	04-8680600	02-6546200	03-6386868	

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה עצמה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה עצמה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2022 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הנתונים האמורים מתייחסים לנתונים הכספיים של החברה עצמה הכלולים במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022 והם ערוכים לפי אותם כללי חשבונאות ואותה מדיניות חשבונאית לפיהם נערכו הדוחות הכספיים המאוחדים האמורים לעיל, כמפורט בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים, פרט לחשבון ההשקעה בחברות בנות וחלקה של החברה ברווחי החברות הבנות אשר חושבו במסגרת המידע הכספי הנפרד בהתאם לשיטת השווי המאזני, דהיינו, לפי עלות בתוספת חלקה היחסי של החברה ברווחי החברות הבנות. על כן, יש לקרוא דוח מיוחד זה ביחד עם הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים בנפרד לדוחות התקופתיים.

כמו כן, נכללו במסגרת הביאורים למידע הכספי הנפרד נתונים ופירוטים כנדרש על פי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 ועל פי התוספת העשירית לאותן תקנות.

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	

		נכסים שוטפים
10,890	21,524	מזומנים ושווי מזומנים
41,561	6,363	השקעות לזמן קצר
-	10,000	מזומנים ופיקדונות בחשבונות מוגבלים
182,781	222,309	יתרות מול חברות בנות
661	139	חייבם אחרים
235,893	260,335	סה"כ נכסים שוטפים

		נכסים בלתי שוטפים
179,921	251,004	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות
2,015	1,788	רכוש קבוע, נטו
2,653	2,829	הלוואה שניתנה
48,051	106,209	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,310	1,001	מסים נדחים, נטו
233,950	362,831	סה"כ נכסים בלתי שוטפים
469,843	623,166	

		התחייבויות שוטפות
83,381	95,310	חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
343	34	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
7,347	8,966	זכאים ויתרות זכות
19,939	16,227	התחייבויות לצדדים קשורים
-	154	מיסים שוטפים לשלם
111,010	120,691	סה"כ התחייבויות שוטפות

		התחייבויות בלתי שוטפות
167,842	258,079	אגרות חוב
1,383	98	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
169,225	258,177	סה"כ התחייבויות בלתי שוטפות

		הון המיוחס לבעלי מניות החברה
189,608	244,298	
469,843	623,166	

16 במרס, 2023

תאריך אישור הנתונים הכספיים
והמידע הכספי הנפרדאבי מזרחי
סמנכ"ל כספיםמריו זוזל
יו"ר הדירקטוריוןמיכל גור
מנכ"לית

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח			
10,571	14,472	19,622	הכנסות ממתן שירותים
(9,483)	(13,116)	(17,334)	הוצאות מכירה הנהלה וכלליות
1,088	1,356	2,288	רווח מפעולות רגילות
(2,428)	(10)	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(321)	-	-	הפסד מפדיון מוקדם של אגרות חוב
10,314	15,001	23,358	הכנסות מימון
(9,251)	(14,072)	(22,898)	הוצאות מימון
(742)	12,190	382	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי
10,322	43,537	75,810	המאזני, נטו
			רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
8,982	58,002	78,940	רווח לפני מסים על הכנסה
(54)	237	(1,178)	הטבת מס (מיסים על הכנסה)
8,928	58,239	77,762	רווח המיוחס לחברה
<u>רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):</u>			
סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:			
53	(167)	-	רווח ממדידה מחדש בגין תוכנית להטבה מוגדרת
			לרבות חלק החברה ברווח זה בגין חברות מוחזקות
<u>סכומים שיסווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים:</u>			
304	13	(727)	חלק החברה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו המיוחס לחברות מוחזקות
9,285	58,085	77,035	רווח כולל המיוחס לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

8,928	58,239	77,762
-------	--------	--------

רווח המיוחס לחברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

(742)	(929)	(460)
742	(12,190)	(382)
(7)	-	-
505	415	443
(10,322)	(42,739)	(75,810)
173	(113)	(72)
-	-	950
54	(237)	1,178
(9,597)	(55,793)	(74,153)

הכנסות מימון, נטו
הפסדי (רווחי) אקוויטי מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
רווח הון פחת
רווח בגין חברות מוחזקות, נטו
שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
הוצאות בגין עסקאות תשלום מבוסס מניות
מיסים על הכנסה (הטבת מס)

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

658	(69,382)	(74,104)
-	-	67
78	8	(309)
(6,055)	19,429	(3,090)
(5,319)	(49,945)	(77,436)

(עליה) ירידה ביתרות חברות בנות
ירידה בחייבים אחרים
עליה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות, כולל ריבית לשלם

מזומנים ששולמו והתקבלו במשך השנה עבור:

(9,084)	(10,004)	(11,343)
-	-	247
(203)	(182)	(260)
75	128	-
(9,212)	(10,058)	(11,356)
(15,200)	(57,557)	(85,183)

ריבית ששולמה
ריבית שהתקבלה
מסים ששולמו
מסים שהתקבלו

מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
16,237	16	-
(5,391)	(29,155)	32,799
434	-	-
(447)	(171)	(216)
-	-	(10,000)
(300)	(27,204)	1,485
10,533	(56,514)	24,068
18,525	145,749	177,926
(27,614)	(34,539)	(83,887)
34,449	-	-
-	1,765	-
(1,000)	(9,500)	(23,295)
24,360	103,475	70,744
304	13	1,005
19,997	(10,583)	10,634
1,476	21,473	10,890
21,473	10,890	21,524
246	-	-
53,462	-	-

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה

משיכות מפקדון בנאמנות, נטו
(הפקדות) משיכות בהשקעות לזמן קצר, נטו
תמורה מממוש נכסים קבועים
רכישת נכסים קבועים
הפקדות בחשבונות מוגבלים
מתן הלוואה לחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה**תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה**

תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו
פירעון אגרות חוב
תמורה בגין הנפקת מניות, נטו
תמורה בגין הנפקת כתבי אופציה, נטו
דיבידנד ששולם

מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון**השפעת שינויים בשערי חליפין של מט"ח בגין מזומנים ושווי
מזומנים****עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה****יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה****פעילות מהותיות שלא במזומן**

העברת ר"ק אל מול הסבת הלוואה
הנפקת אג"ח (סדרה ו') כנגד פקדון בנאמנות

א. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

ליום 31 בדצמבר		מזומנים ופיקדונות למשיכה מיידית פיקדונות לזמן קצר ללא הצמדה פיקדונות למשיכה מיידית במטבע חוץ
2021	2022	
אלפי ש"ח		
452	2,666	
4,788	1,605	
5,650	17,253	
10,890	21,524	

ב. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)**1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה**

31 בדצמבר		התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת ריבית לשלם הוצאות לשלם זכאים אחרים
2021	2022	
אלפי ש"ח		
507	569	
2,400	3,396	
500	290	
3,940	4,711	
7,347	8,966	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	מ-3 עד 4 שנים	מ-4 עד 5 שנים	סה"כ	
שנה	שנתיים	שנים	שנים	אלפי ש"ח	
34	-	-	-	34	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים זכאים ויתרות זכות אגרות חוב
21,797	-	-	-	21,797	
108,661	135,364	74,087	49,128	381,834	
130,492	135,364	74,087	14,594	403,665	

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2021

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	סה"כ
					אלפי ש"ח
343	-	-	-	-	343
24,886	-	-	-	-	24,886
93,847	101,538	77,681	-	-	273,066
119,076	101,538	77,681	-	-	298,295

התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב

3. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

ניתוח רגישות מדד המחירים לצרכן - לתאריך המאזן קיימת התחייבות אחת הצמודה למדד המחירים לצרכן, אגרות חוב סדרה ח'. ההשפעה על הרווח או הפסד בעת עליית המדד בשיעור של 3% ו-6% הינה, הפסד לפני מס, בסך של כ-3.3 ו-6.6 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ד. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. שיעורי המס החלים על החברה

באשר לשיעורי המס החלים על החברה, ראה ביאור 26א' לדוחות הכספיים המאוחדים.

2. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2017.

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

(א) ההרכב

31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	
182,781	222,309
19,939	16,227

חייבים ויתרות חובה
זכאים ויתרות זכות

ה. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)2. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
10,571	14,472	19,622

הכנסות ממתן שירותים

3. הכנסות והוצאות מימון כנגד חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח		
10,314	15,001	21,632
972	1,901	436

הכנסות מימון

הוצאות מימון

ז. מידע נוסף

בדבר אירועים לאחר תקופת הדוח, ראה באור 29 לדוחות הכספיים המאוחדים.

אלמוגים החזקות בע"מ

חלק ד' - פרטים נוספים על החברה

תקנה 19: דוח מצבת התחייבויות

ראו טופס 126 שפורסם על ידי החברה ביום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023770). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך ההפניה.

תקנה 10א': תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

מצורף בזה דוח על הרווח הכולל המאוחד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2022, במתכונת של דוחות ביניים:

סה"כ שנת 2022	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
526,310	122,000	121,378	142,172	140,760	הכנסות
(376,534)	(87,669)	(85,910)	(96,210)	(106,745)	עלות ההכנסות
149,776	34,331	35,468	45,962	34,015	רווח גולמי
1,169	1,983	(1,635)	(802)	1,623	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(18,858)	(5,128)	(4,824)	(4,745)	(4,161)	הוצאות הנהלה וכלליות
(7,234)	(1,665)	(2,221)	(1,892)	(1,456)	הוצאות מכירה ושיווק
(348)	(976)	543	(5)	90	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
124,505	28,545	27,331	38,518	30,111	רווח תפעולי
2,589	1,675	245	574	95	הכנסות מימון
(23,451)	(2,406)	(6,531)	(8,166)	(6,348)	הוצאות מימון
(240)	(903)	(104)	(78)	845	חלק הקבוצה ברווחי (הפסדי) חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
103,403	26,911	20,941	30,848	24,703	רווח לפני מסים על הכנסה
(25,641)	(6,850)	(4,904)	(7,205)	(6,682)	מסים על הכנסה
77,762	20,061	16,037	23,643	18,021	רווח נקי
					רווח (הפסד) כולל אחר (לאחר השפעת מס):
					<u>סכומים שישווגו מחדש לרווח או הפסד בהתקיים תנאים ספציפיים</u>
(727)	96	(220)	4	(607)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ
(727)	96	(220)	4	(607)	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר
77,035	20,157	15,817	23,647	17,414	סה"כ רווח כולל

תקנה 10ג': שימוש בתמורת ניירות הערך

1. הנפקה של סדרת אגרות חוב (סדרה ח')

ביום 9.3.2022 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף ומכוח תשקיף מדף של החברה, 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה (נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) של כ- 98,500,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 8.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-022902)

(להלן: "תשקיף המדף של החברה") ודוח תוצאות ההנפקה של החברה מיום 10.3.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-023217 ו-2022-01-023775, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה. החברה משתמשת בתמורת ההנפקה בהתאם לייעודה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף.

2. הנפקה של סדרת אגרות חוב (סדרה ט')

ביום 8.9.2022 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף ומכוח תשקיף מדף של החברה 70,605,000 אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת של החברה, בתמורה (נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) של כ- 69,600,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח הצעת המדף של החברה מיום 6.9.2022 ודוח תוצאות ההנפקה של החברה מיום 8.9.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-092673 ו-2022-01-093339, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה. החברה משתמשת בתמורת ההנפקה בהתאם לייעודה כפי שנקבע בדוח הצעת המדף.

תקנה 11:
רשימת השקעות בחברות בת מהותיות ובחברות כלולות מהותיות, לתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניה	מס' המניות	סה"כ ע.נ. (בש"ח) ¹	ערך המניות בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה וסמכות למינוי דירקטורים	יתרת ההלוואות ² לחברות בת כלולות ליום 31.12.2022 (באלפי ש"ח)	תנאי הלוואה	מחזיקים אחרים מ- 25% ממניות חברות הבת והחברות הקשורות ושיעור אחזקותיהם
נכסי מריו ועמי בע"מ	רגילות	1,200	1,200	9,726	100%	(6,501)	2.42%	-
אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	רגילות	100	100	100	100%	760	4%	-
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	רגילות	194	1.94	44,888	100%	221,145	6.3%	-
	הנהלה	2	0.02					-
אלמוגים החזקות התחדשות עירונית בע"מ	רגילות	4,000	4,000	757	100%	-	-	-
אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	רגילות	1,000	1,000	3,000	100%	514	4%	-
	הנהלה	1	1					-
SATVA B.V	רגילות	50	50	8,953	50%	5,213	2.75%	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ - 50%
גוב אלמוגים בע"מ	רגילות	400	400	-	40%	47,805	-	גוב נדל"ן בע"מ - 60% מניות רגילות ו-50% מניות הצבעה
	הצבעה א	5	5		50%			וסרשטיין יצחק - 50%
אלמוגים ביבנה בע"מ	רגילות	1,750	1,750	3,000	50%	6,949	8%	וסרשטיין יצחק - 50%
	הנהלה	51	100		51%			וסרשטיין יצחק 49%
א. ק. א. בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ	רגילות	200	2	-	20%	35,491	4%	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ - 30% ישראל קנדה בית מרס בע"מ - 50%
XYA Tiskarna B.V	רגילות	30	0.3	-	33.33%	5,630	צמוד לאירו	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ - 33.33% XT Investments 33.33% -Ltd

¹ ערכן של כל המניות בחברות בת בחו"ל נקוב במטבע מקומי.
² באמצעות אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ

תקנה 12:
שינויים בהשקעות בחברות בת מהותיות ובחברות כלולות מהותיות, בשנת הדיווח (באלפי ש"ח)

שם החברה	חלק בקרנות ועודפים	מתן (החזר) הלוואות	תנאי ההלוואות (שיעור ריבית)	השקעות בהון	השקעות אחרות	תאריך השינוי
נכסי מריו ועמי בע"מ	-	3,712	2.42%	-	(3,500)	-
אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	-	238	4%	-	-	-
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	-	38,230	6.3%	-	-	-
אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	-	638	4%	-	-	-
SATVA B.V	(766)	-	-	-	-	-
גוב אלמוגים בע"מ	(548)	4,913	-	-	-	-
אלמוגים ביבנה בע"מ	(209)	5,457	8%	-	-	-
א. ק. א. בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ	1,184	(13,264)	-	-	-	-
XYA Tiskarna B.V	-	5,630	צמוד לאירו	-	-	-

תקנה 13:**הכנסות של חברות בת מהותיות וחברות כלולות מהותיות והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי**

שם החברה			רווח (הפסד) לפני מס		רווח (הפסד) אחרי מס		למועד הדוח הכספי			לאחר מועד הדוח הכספי		
			דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	דיבידנד	דמי ניהול	ריבית				
נכסי מריו ו-עמי בע"מ	25	(137)	-	-	(429)	-	-	-	-	-	-	
אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ	96	(80)	-	80	25	-	-	-	-	-	-	
אלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ	99,381	75,735	-	19,443	21,326	-	2,125	-	-	-	-	
אלמוגים התחדשות עירונית בע"מ	(579)	(446)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ	1,934	1,322	-	80	14	-	-	-	-	-	-	
גוב אלמוגים בע"מ	(1,779)	(1,370)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
אלמוגים ביבנה בע"מ	(475)	(381)	-	-	194	-	-	-	-	-	-	
א. ק. א. בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ	4,209	3,241	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
SATVA B.V – (לפי חלק החברה)	1,042	(209)	-	-	173	-	-	-	-	-	1,528	

תקנה 21:

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2022 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים להלן מבטאים עלות לחברה והינם על בסיס שנתי):

סה"כ	תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	שם	תפקיד	היקף משרה	שעור אחזקה בהון	שכר	מענק	תשלום מבוסס מניות	ניהול דמי	דמי ייעוץ	עמלה	אחר (י)
2,843	מריו זוזל ⁽¹⁾	יו"ר דירקטוריון	75%	38.49%	-	1,377	-	1,347	-	-	119
2,843	עמי בר משיח ⁽²⁾	דירקטור ומ"מ יו"ר דירקטוריון	75%	38.46%	-	1,377	-	1,347	-	-	119
2,700	מיכל גור ⁽³⁾	מנכ"לית	100%	-	-	³ 1,178	500	956	-	-	66
1,066	יעקב קרונזילבר ⁽⁴⁾	סמנכ"ל ביצוע	100%	-	-	186	83	730	-	-	67
1,192	נוי דותן ⁽⁵⁾	סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית	100%	-	381	600	151	-	-	-	60
229	גמול דירקטורים ⁽⁶⁾										
									229		

1) מר מריו זוזל באמצעות מריו אחזקות בע"מ (חברה בבעלותו המלאה של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה

בחברה) - מר מריו זוזל מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה, ודירקטור בחברות בנות בקבוצת החברה, וזאת בהתאם להסכם ניהול בין החברה לבין חברת מריו אחזקות בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר זוזל (להלן: "הסכם הניהול" ו-"חברת הניהול", בהתאמה), המאושר ומעודכן מעת לעת.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול, מעניק מר מריו זוזל את שירות של יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת בהיקף כולל של שלושת רבעי משרה (להלן: "שירותי הניהול"). עוד נקבע במסגרת הסכם השירותים, כי בעלי השליטה בחברה, מר זוזל ומר בר משיח, רשאים להסכים על החלפת תפקידי יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת ללא שינוי בתנאים הנלווים אך בכפוף לאמור בסעיף 1.4 לדוח המידי של החברה, כהגדרתו להלן.

בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 108,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2019, אשר יעודכן כל 3 חודשים (להלן: "דמי הניהול"). בנוסף זכאי מר זוזל לתנאים נלווים והוצאות על חשבון החברה, וכן העמדת רכב בשווי של דרגה 7. כמו כן, זכאי מר זוזל ל- 45 ימי חופשה בשנה וכן ל- 30 ימי מחלה בשנה (הניתנים לצבירה).

תקופת הסכם הניהול היא 60 חודשים החל מיום 30.1.2020, אלא אם הביעה חברת הניהול את רצונה להפסיק את מתן שירותי הניהול ובלבד שמסרה על כך הודעה מוקדמת בת 90 יום.

יובהר כי במהלך תקופת מתן שירותי הניהול לא יתקיים מכוח הסכם הניהול יחסי עובד מעסיק בין החברה לבין חברת הניהול, וכן לא ישולם למר מריו זוזל גמול שנתי וגמול השתתפות בתקופה זו, בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

מר זוזל, יהיה זכאי (באמצעות חברת הניהול) למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח המאוחד לפני מס של החברה. מובהר, כי סך המענק לא יעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ) ב- 12 פעמים.

לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו של מר זוזל ראו ביאור 2.28 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022, וכן דיווח מידי של החברה מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010189) (בס"ק זה לעיל: "הדוח המידי"). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של ההפניה.

³ סך של 51,575 ש"ח מסכום המענק הכולל, כפוף לאישור האסיפה הכללית, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, היות וסכום המענק בשיקול דעת בפועל, עולה על סך של 3 פעמים התגמול החודשי, חלק הסכום העודף הינו כפוף גם לאישור האסיפה הכללית, והכל בהתאם להוראות סעיף 272 לחוק החברות.

(2) **מר עמי בר משיח באמצעות בר משיח אחזקות בע"מ (חברה בבעלותו המלאה של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה)** - מר עמי בר משיח מכהן כמ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, ודירקטור בחברות בנות בקבוצת החברה, וזאת בהתאם להסכם ניהול בין החברה לבין חברת בר משיח אחזקות בע"מ, חברה בשליטתו המלאה של מר בר משיח (בס"ק זה, להלן: "**הסכם הניהול**" ו- "**חברת הניהול**", בהתאמה), המאושר ומעודכן מעת לעת.

בהתאם לתנאי הסכם הניהול, מעניק מר בר משיח שירות של מ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת בהיקף כולל של שלושת רבעי משרה (בס"ק זה, להלן: "**שירותי הניהול**"). עוד נקבע במסגרת הסכם השירותים, כי בעלי השליטה בחברה, מר זול ומר בר משיח, רשאים להסכים על החלפת תפקידי יו"ר הדירקטוריון ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה, וזאת ללא שינוי בתנאים הנלווים אך בכפוף לאמור בסעיף 1.4 לדוח המידי של החברה, כהגדרתו להלן.

בתמורה לשירותי הניהול תשלם החברה לחברת הניהול תמורה חודשית בסך של 108,000 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש דצמבר 2019, אשר יעודכן כל 3 חודשים (בס"ק זה, להלן: "**דמי הניהול**"). בנוסף זכאי מר בר משיח לתנאים נלווים והוצאות על חשבון החברה, וכן העמדת רכב בשווי של דרגה 7. כמו כן, זכאי מר בר משיח ל- 45 ימי חופשה בשנה וכן ל- 30 ימי מחלה בשנה (הנתינים לצבירה).

תקופת הסכם הניהול היא 60 חודשים החל מיום 30.1.2020, אלא אם הביעה חברת הניהול את רצונה להפסיק את מתן שירותי הניהול ובלבד שמסרה על כך הודעה מוקדמת בת 90 יום.

יובהר כי במהלך תקופת מתן שירותי הניהול לא יתקיים מכוח הסכם הניהול יחסי עובד מעסיק בין החברה לבין חברת הניהול, וכן לא ישולם למר בר משיח גמול שנתי וגמול השתתפות בתקופה זו, בגין כהונתו כדירקטור בחברה.

מר בר משיח, יהיה זכאי (באמצעות חברת הניהול) למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח המאוחד לפני מס של החברה. מובהר, כי סך המענק לא יעלה על מכפלת דמי הניהול החודשיים (לפני מע"מ) ב- 12 פעמים.

לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו של מר בר משיח ראו ביאור ג28. לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022 וכן דיווח מידי של החברה מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010189) (בס"ק זה לעיל: "**הדוח המידי**"). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של ההפניה.

(3) **גב' מיכל גור, מנכ"לית החברה - גב' מיכל גור**, מכהנת כמנכ"לית החברה החל משנת 2017. ביום 3.10.2022 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את עדכון תנאי ההתקשרות של מנכ"לית החברה הגב' מיכל גור, במסגרת הסכם הניהול עימה (בס"ק זה, להלן: "**הסכם הניהול**"). דמי הניהול החודשיים למועד הדוח עומדים על 86,250 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ויתעדכנו מידי תקופה, כך שבעבור תקופה שתחל ביום 1.1.2024 ותסתיים ביום 31.12.2024, דמי הניהול החודשיים יעודכנו לסך של 90,000 ש"ח; ובגין התקופה שתחל ביום 1.1.2025 דמי הניהול החודשיים יעודכנו לסך של 93,750 ש"ח (להלן: "**דמי הניהול החודשיים**"). תקופת הסכם הניהול לא מוגבלת בזמן וכל צד יהיה רשאי להביא את הסכם הניהול לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב, של לפחות 90 יום מראש. הגב' גור זכאית לתנאים נלווים וכן לטלפון נייד ולרכב מקבוצה 4 או 5, בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (להלן: "**הוצאות נלוות**"). כמו כן, זכאית הגב' גור לחופשה שנתית של 25 ימים בשנה.

מנכ"לית החברה זכאית למענק שנתי לכל שנה קלנדארית בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה וכמפורט כדלקמן: סכום מענק שנתי בסכום כולל אשר יהיה נמוך מבין (א) תקרה של מכפלת התמורה החודשית (לפני מע"מ) ב- 14.7 פעמים (כך שתקרת המענק השנתי תהווה 55% מסך התגמול השנתי הכולל במזומן (מבלי להביא בחשבון הוצאות נלוות) או (ב) סכום השווה לשיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס. המענק השנתי בגין שנת 2022 נקבע בהתאם להסדר המענק השנתי הקבוע בהסכם ההעסקה של גב' גור, כאשר חלקו (50%) חושב על בסיס שיעור של 2% מהרווח השנתי המאוחד לפני מס, חלקו (עד 20%) בגין עמידה ביעדים איכותיים וכמותיים מדידים שנקבעו מראש וחלקו בשיקול דעת דירקטוריון (30%). ביום 16.3.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, מענק של 13.7 פעמים התמורה החודשית, זאת לפי תקרת המענק השנתי כאמור לעיל, ובהתאם לתכנית מענקים שנתית מבוססת יעדים לשנת 2022. (סך של 51,575 ש"ח מסכום המענק הכולל בגין שנת 2022, כפוף לאישורה של האסיפה הכללית, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, היות וסכום המענק בשיקול דעת בפועל, עולה על סך של 3 פעמים התגמול החודשי, חלק הסכום העודף הינו כפוף גם לאישורה האסיפה הכללית, והכל בהתאם להוראות סעיף 272 לחוק החברות).

ביום 21.12.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הענקתם של 232,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 232,000 מניות רגילות של החברה, למנכ"לית החברה, וזאת מכוח תכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.10.2021 וזאת לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26.10.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים של החברה מיום 2.11.2021, מיום 6.12.2021 ומיום 21.12.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-093595, 2021-01-093637, 2021-01-106801, 2021-01-106816, 2021-01-182457 ו- 2021-01-183144, בהתאמה) (ביחד, להלן: "דיווחי ההענקה"). לפרטים נוספים בקשר עם תנאי כהונתה והעסקתה של הגב' גור, ראו ביאור 3.28 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021 וכן דוח אסיפה מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010189). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(4) **מר יעקב קרוניזלבר, סמנכ"ל ביצוע** - מר יעקב קרוניזלבר מכהן כסמנכ"ל הביצוע בנוגע לכל הפרויקטים של הקבוצה החל משנת 2010 מכוח הסכם למתן שירותים (בס"ק זה, להלן: "הסכם השירותים"). הצדדים רשאים לסיים את הסכם השירותים בכפוף למתן הודעה מוקדמת בת 90 יום. בעבור מתן השירותים, זכאי מר קרוניזלבר, לתמורה חודשית בסך של 52,500 ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). מר קרוניזלבר זכאי לטלפון והעמדת רכב לרשותו מסוג קיה ספורטז' או שווה ערך בכפוף לשיקול דעתה הבלעדי של החברה (שווי שימוש לפי תקנות מס הכנסה). סכום המענק, שתקרתו 3 פעמים התגמול החודשי, נקבע בהתאם לתכנית מענקים שנתית מבוססת יעדים לשנת 2022, כאשר חלקו (5%) נקבע על בסיס יעד תאגידי, חלקו (25%) על בסיס עמידה בתקציבי הפרויקטים (שיעור עמידה מלא), חלקו (45%) בגין עמידה ביעדים מקצועיים שנקבעו מראש (שיעור עמידה מלא) ויתרתו (עד 25%), על בסיס הערכת מנכ"לית החברה (שיעור עמידה מלא).

(5) **גב' נוי דותן, סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית** - ביום 29.9.2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את העסקתה של הגב' נוי דותן (בתו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה), בתפקיד סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית (בתוארה אז: מנהלת פיתוח עסקי), בהיקף של 100% משרה. ביום 24.5.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, את עדכון תנאי העסקתה של הגב' דותן. השכר החודשי של הגב' דותן לתאריך הדו"ח עומד על סך של 40,000 ש"ח. גב' דותן זכאית לתגמול משתנה תלוי ביצועים מדידים המורכב מ: (1) מענק שנתי בשיעור של 0.5% מהרווח לפני מס; ו- (2) תמרוץ בתחום אחריות לפעילות ההתחדשות העירונית, לפיו תהיה זכאית לתשלום בסך של 500 ש"ח (להלן: "התמריץ") בגין כל יחידת דיור שתיווסף לצבר היחידות של החברה (להלן: "יחידה מזכה"), בפרויקט במתכונת של התחדשות עירונית. סכום התמריץ בגין כל יחידה מזכה ישולם לשיעורין. הסך הכולל של התגמול המשתנה כאמור לא יעלה על 674 אלפי ש"ח בכל שנה. יצוין כי הסכם העסקתה של הגב' דותן יעמוד בתוקפו עד לתום 5 שנים ממועד הפיכתה של החברה לחברה ציבורית, כהגדרת מונח זה בחוק החברות. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה מוקדמת בכתב, לפחות של 30 ימים מראש. ביום 16.3.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, מענק שנתי ותמריץ פעילות בסך כולל של 600,000 ש"ח לגב' דותן על בסיס יעד תאגידי, וכן בהתאם למנגנון תמרוץ פעילות בתחום הפיתוח העסקי וההתחדשות העירונית. הגב' דותן זכאית לרכב מקבוצה 3 ותנאים נלווים נוספים כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו דוחות מיידים מימים 17.9.2020, 29.9.2020, 12.5.2022 ומיום 16.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2020-01-106029, 2022-01-047196 ו- 2022-01-048210, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

ביום 21.12.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הענקת 70,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 70,000 מניות רגילות של החברה לגב' נוי דותן, וזאת מכוח תכנית תגמול הוני לנושאי משרה בחברה, אשר אושרה על ידי דירקטוריון החברה בישיבתו מיום 28.10.2021 וזאת לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 26.10.2021. לפרטים נוספים ראו את דיווחי ההענקה. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

(6) לפרטים בדבר גמול הדירקטורים לו זכאים הדירקטורים בחברה (ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה), ראו תקנה 22 1 (ה) להלן. יצוין, כי גמול הדירקטורים בגין שנת 2022 לו זכאי מר שי זוזל, בנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון, הסתכם לסך של 51 אלפי ש"ח; גמול הדירקטורים בגין שנת 2022 לו זכאי מר בן בר משיח, בנו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון, הסתכם לסך של 69 אלפי ש"ח.

תקנה 21א:

השליטה בתאגיד

למועד פרסום הדוח, בעלי השליטה בחברה הם ה"ח עמי בר משיח ומריו זוזל (ביחד, להלן: "בעלי השליטה"), המחזיקים באמצעות חברות בבעלותם ובשליטתם המלאה, בכ-77% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

ביום 30.1.2020, נחתם הסכם בין בעלי השליטה, בקשר עם אחזקותיהם בחברה. ההסכם כולל בין היתר התייחסות להצבעות באסיפות כלליות של החברה, מינוי דירקטורים, כהונתם בתפקידי יו"ר דירקטוריון החברה ומ"מ יו"ר דירקטוריון החברה וכן מגבלות על העברת מניות החברה. לפרטים ראו סעיף 1 לדוח המידי של החברה מיום 30.1.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-010189). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזה על דרך ההפניה.

תקנה 22:

עסקאות עם בעל שליטה

1. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות")

(א) הסכמי שרותי ניהול

לפרטים בדבר התקשרות החברה עם מריו אחזקות בע"מ ועם בר משיח אחזקות בע"מ, חברות בשליטת בעלי השליטה בחברה ה"ח מריו זוזל ועמי בר משיח, בהתאמה, בעדכון והארכת הסכמים להעמדת שירותי ניהול, ראו תקנה 21 לעיל וכן ביאור 2.ג.28 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.

(ב) העסקת קרובי בעלי שליטה בחברה

לפרטים בדבר התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגב' נוי דותן, בתו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון, ראו תקנה 21 לעיל וכן ביאור 6.ג.28 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2022.

(ג) אישור התקשרות בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן, עם קרובו של בעל שליטה בחברה

ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 16.1.2023, את התקשרותה של החברה בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן (בס"ק זה, להלן: "הסכם המסגרת"), עם מר קובי ליברמן (לרבות באמצעות חברות בשליטתו), חתנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון שלה (להלן: "המתווך"). הסכם מסגרת מסדיר, בין היתר, את שיעור העמלה לה יהיה זכאי המתווך, בטווח של 0.5% עד 1.75% מהתמורה בכל עסקה. הסכם המסגרת הינו בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד אישורו על ידי האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). על אף האמור לעיל, כל צד יהיה רשאי להודיע על ביטולו של הסכם המסגרת בהודעה מוקדמת בכתב, שתימסר לפחות 90 יום קודם למועד הביטול.

אישור הסכם המסגרת כפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 21.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016642). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך הפניה.

(ד) אישור תשלום עמלה לקרובו של בעל שליטה בחברה בגין תיווך במכרז מבואות דרומיים חיפה

ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 16.1.2023, תשלום עמלה למתווך כהגדרתו לעיל, שהינו קרובו של בעל השליטה בחברה, בגין תיווך במכרז מבואות דרומיים חיפה (לעיל ולהלן: "עסקת מגידו"). בעבור התיווך בעסקת מגידו תשולם למתווך עמלה בשיעור של 0.5% מתוך חלקה של חברת מגידו י.ק. ייזום בע"מ אליה חברה החברה במסגרת עסקת מגידו (כ-67.8 מיליון ש"ח), דהיינו, עמלה בסך של 339 אלפי ש"ח, בתוספת

מע"מ.

למען השלמת התמונה יצוין כי עסקת מגידו נחתמה קודם לאישור הסכם המסגרת ולכן הוא אינו חל עליה. משכך אישור תשלום העמלה כאמור כפוף לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 21.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016642). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

גמול דירקטורים (ה)

לפרטים בדבר החלטת גמול הדירקטורים מיום 22.8.2021 לתשלום גמול שנתי וגמול השתתפות בגובה הסכום המזערי לחברה בדרגתה של החברה, על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "התקנות"), לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, דירקטורים חיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה בחברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 23.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-068989). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 31.3.2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את הגדלת סכום גמול ההשתתפות שישולם לדירקטורים שאינם מועסקים על ידי החברה, ובכלל אלה דירקטורים שהינם קרובים לבעלי השליטה בחברה, דירקטורים חיצוניים והדירקטורית הבלתי תלויה בחברה, בגין שנת 2022 ואילך, בסך של 1,800 ש"ח על פי התקנות, וכן יישום הסדר להחזר הוצאות נסיעה לפי תקנה 6 לתקנות לדירקטורים שמקום מגוריהם עולה על 50 ק"מ ממקום קיום הישיבה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01034242). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

שיפוי, פטור וביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (ו)

לפרטים בדבר ביטוח וכתבי השיפוי והפטור הניתנים לנושאי המשרה ולדירקטורים, לרבות דירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, ראו תקנה 29א להלן.

עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) ולחוק החברות ושאין זניחות 2.

התקשרות בהסכם שכירות ברחוב הרצל בתל-אביב שלבעל שליטה עניין אישי בה (ז)

חברה בת של החברה התקשרה בהסכם עם סוטר בע"מ (להלן: "סוטר"), חברה פרטית בבעלות שותפו של מר קובי ליברמן (חתנו של מר מריו זוזל, בעל שליטה ויו"ר דירקטוריון החברה) (להלן: "השותף"), שעניינו שכירות של שטח קומה בבניין לשימוש כמשרדי קבוצת החברה באזור המרכז (להלן: "הסכם השכירות").

על פי תנאי הסכם השכירות חברת הבת שוכרת קומה אחת בשטח כולל של כ-320 מ"ר וכן חלק יחסי בשטחים המשותפים ו-5 חניות, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך של 38,000 ש"ח (בתוספת מע"מ). דמי השכירות כוללים גם דמי ניהול וצמודים למדד המחירים לצרכן. תקופת השכירות נקבעה על חמש שנים, כאשר לחברת הבת נתונה זכות להארכתה בחמש שנים נוספות, בכפוף להגדלת דמי השכירות בשיעור של 7.5%. להשלמת התמונה יצוין, כי במסגרת ההסכם בצעה סוטר עבודות שיפוץ והתאמה במושכר.

במסגרת בחינת תנאי השוק של העסקה, הוכנה חוות דעת שמאית מטעמו של יועץ חיצוני בלתי תלוי, שנבחר על ידי ועדת הביקורת לשם בחינה זו (להלן: "חוות

הדעת השמאית").

ביום 18.8.2022 אישר דירקטוריון החברה את התקשרותה של החברה בהסכם השכירות ברחוב הרצל, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 10.8.2022 סיווגה את ההתקשרות בהסכם השכירות כעסקאה שאינן חריגה, בהתבסס בין היתר על חוות הדעת השמאית.

(ח) אישור בקשות רכישה של בעלי השליטה בחברה לרכישת דירות בפרויקט "ונציה" באילת בפרויקט משותף של החברה

ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה את ההתקשרויות בבקשות של בעלי השליטה בחברה לרכישת 4 דירות בפרויקט ונציה, פרויקט משותף של החברה עם חברת יוסי אברהמי, וזאת לאחר שוועדת הביקורת בישיבתה מיום 16.1.2023 סיווגה את ההתקשרויות כאמור כעסקאות שאינן חריגות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 20.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016162). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

<u>שם</u>	<u>מספר זהות/תאגיד</u>	<u>סוג ני"ע</u>	<u>כמות ני"ע</u>
מריו זוזל	069939239	מניות	14,368,513
		אג"ח סדרה ה'	5,750
עמי בר משיח	055263966	מניות	14,359,999
		אג"ח סדרה ה'	14,750
שי זוזל	206216111	מניות	75,704
מיכל גור	058890096	כתבי אופציה לעובדים	232,000
נוי דותן	305250888	כתבי אופציה לעובדים	70,000
אבי מזרחי	039966239	כתבי אופציה לעובדים	70,000
יעקב קרונזילבר	054627484	כתבי אופציה לעובדים	70,000

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

לפרטים ראו הדוח המיידי של החברה מיום 28.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-018844), המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 28.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-018844), המידע המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 25א': מען רשום, טלפון ופקס

שם החברה: אלמוגים החזקות בע"מ

המען הרשום של החברה: רחוב הפטיש 2, טירת הכרמל

מספר ברשם: 51-39888-24

כתובת דואר אלקטרוני: info@almogim.co.il

מספר הטלפון: 04-8577080

מספר פקסימיליה: 04-8577081

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתינות	מען להמצאת כתבי בית-דין	תפקיד דירקטור/ית; דירקטור/ית בלתי תלוי/ה; דירקטור/ית חיצוני/ת	חברות בוועדות הדירקטוריון	האם עובד/ת של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה ענין בה	תאריך תחילת כהונה	השכלה, עיסוק ב- 5 השנים האחרונות, ופירוט התאגידים שבהם מכהן/ת כדירקטור/ית	האם הוא/היא למיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל ענין אחר בחברה	האם דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית
מריו זוזל 069939239 6.8.1956 ישראלית	ת.ד. 2058 טירת הכרמל, 39120	יו"ר דירקטוריון	לא	יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות הבת של החברה.	11.6.2007	תואר מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה; דירקטור באלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ, אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ, נכסי מריו ועמי בע"מ, מריו אחזקות בע"מ אלמוגים התחדשות עירונית בע"מ	אביו של מר שי זוזל, דירקטור בחברה	לא
עמי בר משיח 055263966 8.11.1958 ישראלית	ת.ד. 2058 טירת הכרמל, 39120	מ"מ יו"ר הדירקטוריון	ועדה מייעצת לנושא אבטחת מידע וסייבר	מ"מ יו"ר דירקטוריון החברה; דירקטור בחברות הבת של החברה.	11.6.2007	תואר בהצטיינות מהנדס אזרחי Bsc – הטכניון חיפה; בוגר בהצטיינות של קורס יועצי השקעות בכירים, המוכר ע"י רשות ני"ע; דירקטור באלמוג ב.ז. בניה והשקעות בע"מ, אלמוג אילת (מ.ד.ע.) 2000 בע"מ, אלמוג ב.ז. ניהול ואחזקות בע"מ, נכסי מריו ועמי בע"מ, בר משיח אחזקות בע"מ ואלמוגים התחדשות עירונית בע"מ. מנכ"ל בר משיח אחזקות בע"מ	אביהם של מר בן בר משיח, דירקטור בחברה ושל הגב' נוי דותן, סמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית	לא
שי זוזל 206216111 6.6.1995 ישראלית	מנדל זינגר 12, חיפה	דירקטור	לא	מועסק בחברת מריו אחזקות בע"מ, בעלת שליטה בחברה	8.7.2020	בוגר תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות; בוגר שנת השלמה בחשבונאות ומעבר של בחינות מועצת רואי החשבון; בוגר קורס דירקטורים באוניברסיטת רייכמן; יועץ במחלקה הכלכלית של פירמת PwC. ראית חשבון PwC.	בנו של מר מריו זוזל, מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון	כן
בן בר משיח 200596633 21.10.1988 ישראלית	יעב"ץ 17, תל אביב	דירקטור	ועדה מייעצת לנושא אבטחת מידע וסייבר	לא	12.1.2021	בוגר B.Arch אדריכלות – אוניברסיטת תל אביב; אדריכל בגל מרום אדריכלים בע"מ; אדריכל באמיר מן – עמי שנער אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ; אדריכל באילן פיבקו אדריכלים בע"מ; בוגר בהצטיינות בקורס דירקטורים בלהב פיתוח מנהלים אוניברסיטת תל אביב; בוגר קורס הגנת סייבר.	בנו של מר עמי בר משיח, מבעלי השליטה בחברה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון ואחיה של הגב' נוי דותן, סמנכ"לית פיתוח עסקי והתחדשות עירונית	לא
אביטל בר דיין 023583206 26.12.1967 ישראלית	שדרות שאול המלך 8, תל אביב	דירקטורית בלתי תלויה	ועדת ביקורת; ועדת תגמול; הועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	5.11.2021	בוגרת כלכלה חקלאית – האוניברסיטה העברית; מוסמך במנהל עסקים (התמחות במימון) – אוניברסיטת בר אילן. יועצת בכירה למימון תאגידי; מכהנת כדירקטורית בתאגידים הבאים: וילי פוד השקעות בע"מ; וידאה ניהול והשקעות מקבוצת לאומי בע"מ; סלע קפיטל נדל"ן בע"מ; לודגיה רוטקס השקעות בע"מ; פאי סי אם בע"מ; בוליגו קפיטל בע"מ	לא	כן

שם מספר ת.ז. תאריך לידה נתונות	מען להמצאת כתבי בית-דין	תפקיד דירקטור/ית; דירקטור/ית בלתי תלוי/ה; דירקטור/ית חיצוני/ת	חברות בוועדות הדירקטוריון	האם עובד/ת של החברה, של חברה- בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	תאריך תחילת כהונה	השכלה, עיסוק ב- 5 השנים האחרונות, ופירוט התאגידים שבהם מכהן/ת כדירקטור/ית	האם הוא/היא למיטב ידיעת החברה והדירקטורים האחרים שלה בן/בת משפחה של בעל עניין אחר בחברה	האם דירקטור/ית שהחברה רואה אותה/ה כבעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית
ישראל סביון 065550634 12.3.1948 ישראלית	יפה נוף 111א', חיפה	דירקטור חיצוני	ועדת ביקורת; ועדת תגמול; הועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	17.2.2021	תואר ראשון בחינוך – אוניברסיטת חיפה; תואר ראשון במדעי המדינה – אוניברסיטת חיפה; מנכ"ל גרנד קניון חיפה; יו"ר דירקטוריון תיאטרון חיפה; חבר מועצת העיר חיפה; יו"ר ומנכ"ל ארגון אחזקות בע"מ; יו"ר ומנכ"ל אלדן ייעוץ ייזום פרויקטים בע"מ; יו"ר עין המפרץ סנטר.	לא	לא
אלינה פרנקל רונו 022450837 29.6.1966 ישראלית	שמעון בן צבי 13/14, גבעתיים	דירקטורית חיצונית	ועדת ביקורת; ועדת תגמול; הועדה לבחינת דוחות כספיים	לא	3.3.2022	רואת חשבון, בעלת תואר ראשון (BA) בחשבונאות וכלכלה ותואר שני (MBA) במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. דירקטורית חיצונית בחברות ציבוריות וממשלתיות ומרצה באקדמיה. לשעבר, ממלאת מקום ומשנה לנשיאה ויו"ר המכון להשתלמויות ולימודי תעודה ויו"ר פורום מנכ"לים, מנהלי הכספים והחשבים של לשכת רואי חשבון בישראל. בעבר שימשה כיו"ר הדירקטוריון של נמל חיפה בע"מ, דירקטורית חיצונית בטמפו משקאות בע"מ, איי די בי חברה לפיתוח בע"מ, אלביט הדמיה בע"מ, טאו תשואות בע"מ, ומיקרומדיק טכנולוגיות בע"מ וכנציגת ציבור ברשות לשירותים ציבוריים חשמל (רשות החשמל). בעבר מנהלת הכספים של אורק נייר בע"מ וקבוצת שרותי השומרים, ושל קבוצת תנובה, לרבות 97 התאגידים הקשורים שלה.	לא	כן

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה בתאגיד⁴

שם נושא המשרה	מיכל גור	אבי מזרחי	לירון זגורי	יעקב קרונזילבר	נוי דותן	אילנה שחורי
מס' הזיהוי	058890096	039966239	038062659	54627484	305250888	029026820
תאריך לידה	30.8.1964	3.8.1983	6.4.1986	5.11.1957	19.3.1991	12.1.1972
תאריך תחילת כהונה	5.12.2017	2.12.2021	1.12.2022	16.4.2010	29.9.2020	29.7.2021
התפקיד שהוא ממלא בחברה, בחברה-בת שלו, בחברה קשורה שלו או בבעל עניין בו;	מנהלת כללית	סמנכ"ל כספים	חשבת	סמנכ"ל ביצוע	סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית	מבקרת פנימית
אם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	לא	לא	לא	לא	כן, בתו של בעל השליטה ומ"מ יו"ר הדירקטוריון מר עמי בר משיח	לא
השכלתו ונסיונו העסקי בחמש השנים האחרונות.	בוגרת כלכלה ולימודים משלימים בהצטיינות – האוניברסיטה העברית, בוגרת חשבונאות-אוניברסיטת חיפה; מוסמכת בכלכלה ומנהל עסקים – האוניברסיטה העברית; רוי"ח מוסמכת; משנה למנכ"ל ומוכירת חברה בא. לוי השקעות בנין בע"מ; ייעוץ מקצועי ופיננסי בנדל"ן באופן עצמאי. דירקטורית בחברת אספן גרופ בע"מ	בוגר כלכלה וחשבונאות – אוניברסיטת חיפה; רוי"ח מוסמך; מרצה באוניברסיטת חיפה; סמנכ"ל כספים בקבוצת כרמלסון (מנהרות הכרמל) מקבוצת שיכון ובינוי, מנהל דיווח כספי בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ.	בוגרת כלכלה וחשבונאות – המרכז האקדמי רופין; רוי"ח מוסמכת; מנהלת תיקי ביקורת חיצונית באשכול הייטק ארנסט אנד יאנג חשבת חברת דן בצפון מנהלת תיקי ביקורת חיצונית מנהלת בחברת הייעוץ והסוקס בזיו האפט	מהנדס אזרחי BSc – הטכניון חיפה. מנהל ביצוע בחברת אלמוג ב.ז. בנייה והשקעות החל מיוני 2010; ניהול פרויקטים בארץ ובחו"ל החל משנת 1984 בבנייה למגורים ותשתיות.	בוגרת BA במנהל עסקים וחשבונאות – המרכז הבינתחומי הרצליה; דירקטורית בחברה; מתמחה לראיית חשבון בקוסט פורר גבאי את קסירר, משרד רואי חשבון, רואת חשבון מוסמכת	בוגרת כלכלה וחשבונאות בהצטיינות – אוניברסיטת חיפה; רוי"ח מוסמכת; מבקרת פנים מוסמכת (CIA); מידע מוסמכת (CISA); בעלת הסמכה בינלאומית בניהול סיכונים (CRMA); בעלת הסמכה בינלאומית בתחום הגנת הפרטיות (CDPSE); בעלת הסמכה מלשכת המבקרים הפנימיים העולמית ה-IIA כסוקרת איכות מוסמכת (QAR); בוגרת קורס מנהלי סייבר של הטכניון; בוגרת קורס דירקטורים של לשכת רואי חשבון; 2010 – 2017: שותפה במחלקת ביקורת פנים, ניהול סיכונים וטכנולוגיות מידע (IT) במשרד ברזלי ושות', רואי חשבון; משנת 2017: בעלים ומנכ"ל משותף בחברת IS-IA ביקורת וייעוץ בע"מ.

⁴ ביום 15.6.2022 סיימה גב' אווקה טללה, אשר כיהנה כחשבת החברה את כהונתה בחברה. ביום 27.12.2022 סיים מר סטניסלב בלצראשר כיהן כחשב החברה את כהונתו בחברה. ביום 31.12.2022 סיים מר עדי גייר אשר כיהן כסמנכ"ל השיווק והמכירות של החברה, את כהונתו בחברה.

תקנה 27:

רואה החשבון המבקר של התאגיד

רואה החשבון המבקר של החברה הוא משרד BDO, זיו האפט רואי חשבון, מרחוב דרך מנחם בגין 48, תל אביב.

תקנה 29:

המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

חלוקת דיבידנד

ביום 31.3.2022, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 23,235 אלפי ש"ח, והכל כמפורט בדוח מידי מיום 31.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-034308). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

ביום 16.3.2023, החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח, והכל כמפורט בדוח מידי מיום 19.3.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-023767). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

1. ביום 3.3.2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויה של הגב' אלינה פרנקל רוזן כדירקטורית חיצונית בחברה. לפרטים ראו הדוחות המידיים שפרסמה החברה מיום 15.2.2022 ומיום 3.3.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-018643 ו- 2022-01-021384, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. ביום 24.5.2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את (א) אישור שינויים למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה; (ב) אישור מענק מיוחד בשיקול דעת למנכ"לית החברה; (ג) אישור שינוי תנאי ההעסקה של סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום ההתחדשות העירונית, בתו של בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 16.5.2022 ומיום 24.5.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-048210 ו- 2022-01-063883, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

3. ביום 3.10.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את (א) אישור שינויים למדיניות התגמול לנושאי המשרה בחברה; (ב) אישור שינוי תנאי העסקה של מנכ"לית החברה. לפרטים נוספים ראו דוחות מידיים מיום 22.9.2022 ומיום 3.10.2022 (מס' אסמכתאות: 2022-01-098061, 2022-01-100632, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

4. ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, זימון אסיפה כללית של החברה שעל סדר יומה (א) מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה; (ב) התקשרות בהסכם מסגרת לאיתור הזדמנויות עסקיות בתחום הנדל"ן, עם קרובו של בעל שליטה בחברה; ו- (ג) תשלום עמלה לקרובו של בעל שליטה בחברה בגין תיווך במכרז מבואות דרומיים חיפה. והכל בכפוף לאישורה של אסיפה הכללית של החברה שעתידה להתכנס ביום 29.3.2023. לפרטים נוספים ראו דוח זימון האסיפה מיום 21.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-016642). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

תקנה 29א:

החלטות החברה

1. ביום 12.7.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות בעלי השליטה וקרוביהם), החל מיום 1.7.2021 ועד ליום 30.6.2022, בגבולות אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתנאים דומים לפוליסה שקדמה לה ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך 14,200 דולר ארה"ב, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

ביום 19.2.2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת מיום 12.2.2023, את חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה (לרבות בעלי השליטה וקרוביהם), החל מיום 1.7.2022 ועד ליום 30.6.2023, בגבולות אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, בתנאים דומים לפוליסה שקדמה לה ובתמורה לפרמיה שנתית שלא תעלה על סך 14,200 דולר ארה"ב, בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה מיום 20.2.2023 (מס' אסמכתא: 2023-016153). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

2. ביום 16.2.2012 אישר דירקטוריון החברה הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה בה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה, בהתאם להוראות הדין ("כתב פטור ושיפוי"). סכום השיפוי שתשלם החברה לכל הזכאים לשיפוי בגין חבות כספית שתוטל עליהם בהתאם לאמור לעיל, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה, בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בתוספת, לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה בגין שנה קלנדרית אחת ("סכום השיפוי המירבי"), בתוספת כל סכום שיתקבל בידי נושא המשרה מכח פוליסת ביטוח ו/או בדרך אחרת בגין אותו אירוע. סכום השיפוי יכסה גם סכומים שהינם מעבר לסכומים המכוסים בפוליסת ביטוח נושאי משרה ככל שקיימת, לרבות סכום ההשתתפות העצמית.

3. ביום 30.1.2020, אישרה האסיפה הכללית את עדכון והארכת הסכמי הניהול עם בעלי השליטה בחברה לתקופה של חמש שנים ובכלל זה את זכאותם של בעלי השליטה להתחייבות לשיפוי ופטור כמקובל בחברה על פי הוראות הדין בתנאים זהים לאלה של יתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

4. ביום 17.2.2021, אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה הענקת כתב שיפוי לדירקטורים המכהנים שי זוזל ובן בר משיח, בניהם של מר מריו זוזל ועמי בר משיח, בעלי השליטה, בהתאמה.

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>	<u>חתימה</u>
מריו זוזל	יו"ר הדירקטוריון	
מיכל גור	מנכ"לית	

תאריך : 16.3.2023

חלק ה'

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על
הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב:**

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. מיכל גור, מנכ"לית;
2. אבי מזרחי, סמנכ"ל כספים;
3. יעקב קרונזילבר, סמנכ"ל ביצוע;
4. נוי דותן, סמנכ"לית פיתוח עסקי ותחום התחדשות עירונית.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"לית ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, 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 החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקורות מפתח ובדיקת אפקטיביות הבקורות. רכיבי הבקרה הפנימית כללו: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות ממכירת יחידות בניה (3) בקורות על מלאי בנינים בהקמה ועלות המכר;

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 2022 הינה אפקטיבית.

הצהרות מנהלים:

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מיכל גור, מצהירה כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (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 המנכ"ל 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, 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 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.

**(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ב)(ד)(2):
הצהרת מנהלים**

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, אבי מזרחי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אלמוגים החזקות בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2022 (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 המנכ"ל 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; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו בפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.