

אשדר חברה לבניה בע"מ

(להלן: "החברה")

דו"ח תקופתי

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

שם התאגיד:	אשדר חברה לבניה בע"מ
מס' חברה ברשם החברות:	510609761
כתובת:	רחוב הירקון 3, בני ברק (מיקוד 5120124)
טלפון:	03-6374200
פקסימיליה:	03-6374203
דואר אלקטרוני:	tala@ashdar.co.il
תאריך המאזן:	31 בדצמבר, 2023
תאריך הדו"ח:	19 במרס, 2024

תוכן העניינים

פרק א'	תיאור עסקי התאגיד
פרק ב'	דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד
פרק ג'	דוחות כספיים מאוחדים ליום 31.12.2023
פרק ד'	פרטים נוספים על התאגיד
פרק ה'	דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
פרק ו'	הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה ליום 31.12.2023 (דוח סולו)

פרק א' - תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים

מס	נושא	מס' עמוד
1.	<u>תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</u>	
1.1	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה	6-7
1.2	מבנה ההחזקות של החברה	7
1.3	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	8
1.4	חלוקת דיבידנדים	8
2.	<u>מידע אחר</u>	
2.1	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	8-13
3.	<u>תיאור עסקי החברה בתחום הייזום והבניה</u>	
3.1	מבנה תחום הייזום והבניה למגורים והשינויים שחלו בו	14-15
3.2	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום והבניה	15-19
3.3	גורמי הצלחה קריטיים בתחום הייזום והבניה	19
3.4	חסמי כניסה ויציאה	19
3.5	מבנה התחרות בתחום הייזום והבניה	20
3.6	תמצית התוצאות	20
3.7	נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים	21
3.8	צבר הכנסות ומקדמות (חלק החברה)	22
3.8.1	שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו	22
3.9	ספקים וקבלני משנה	23
3.10	גילוי לגבי כלל הפרויקטים	24-46
4.	<u>נושאים משותפים לכלל הפעילות של החברה</u>	
4.1	הון אנושי	47
4.2	רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים	48
4.3	הון חוזר	48
4.4	מימון	49-51
4.5	מיסוי	51
4.6	איכות סביבה	52
4.7	הסכמים מהותיים	52
4.8	יעדים ואסטרטגיה עסקית	52
4.9	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	52
4.10	הליכים משפטיים	52
4.11	גורמי סיכון	53-55

הנתונים בדוח תקופתי זה מבוססים על הערכות הנהלת החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילויותיו ועל תוצאותיה העסקיות. הערכות החברה בדבר השפעות ו/או התפתחויות עתידיות, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח - 1968 הערכות החברה כאמור לעיל, מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות כי הנחות ואומדנים אלה יתממשו במלואם או בחלקם, הואיל והינם תלויים בגורמים חיצוניים ומאקרו כלכליים, שאין לחברה כל יכולת השפעה עליהם או שיכולתה להשפיע עליהם מוגבלת.

מידע צופה פני עתיד בדוח זה, על פי רוב, יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד על ידי אמירות כמו "החברה צופה", "החברה מעריכה", "להערכת החברה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", "החברה מתכננת" וביטויים דומים, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת החברה עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. התממשות או אי התממשות המידע הצופה פני עתיד תושפע מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש ואינם מצויים בשליטת החברה ועשויים לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון. מובהר בזאת כי אין בכוונת החברה לעדכן מידע צופה פני עתיד הנכלל בדוח זה לשקף אירועים או נסיבות שיתרחשו לאחר פרסום דוח זה.

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

החברה התאגדה בישראל בחודש יוני 1972 כחברה פרטית בהתאם לפקודת החברות. ביום 21 במאי 2007, הפכה החברה לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"). ביום 18 במרס 2018, עם השלמת הצעת רכש מלאה למניות החברה, הפכה החברה לחברה פרטית שהינה חברת אגרות חוב ותאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות. יובהר, כי מניות החברה אינן נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה").

נכון לתאריך הדוח, החברה פועלת בתחום פעילות עיקרי של ייזום ובניה למגורים בישראל. בהתאם לחוק עידוד השקעות הון, החברה החלה, בשנת 2022, בפרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך (אינו מקיים את הספים הכמותיים כדי ליצור מגזר פעילות בר דיור), בשל הטבות המס אשר החוק מקנה בפרויקטים מסוג זה (לפרטים נוספים ר' סעיף 3.8.1 להלן).

בעלת השליטה בחברה, קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום"), שולטת במספר חברות הפועלות בענף הנדל"ן במדינת ישראל ומחוצה לה.

בפרק זה, בכל מקום בו מצוין המונח "החברה" הכוונה לחברה ולחברות מוחזקות של החברה. בכל מקום בו מצוין המונח "תאריך המאזן" הכוונה ליום 31 בדצמבר 2023 ובכל מקום בו מצוין המונח "תאריך הדו"ח" הכוונה למועד סמוך למועד פרסום הדו"ח.

1.1.1. תחום הפעילות של החברה

פעילותה העסקית של החברה (בעצמה ו/או באמצעות החברות והשותפויות המוחזקות שלה) מתמקדת בענף הנדל"ן למגורים בישראל.

1.1.2. תחום הייזום והבניה

החברה עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים, בעיקר פרויקטים של בניה למגורים, בין היתר, על ידי איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), תכנון המבנים והשגת היתרי בניה להקמתם, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים וניהול זכויות כחברה משכנת עד לרישום זכויות הרוכשים בטאבו (להלן: "תחום הייזום והבניה").

פעילות החברה בתחום הייזום והבניה מתפרשת ברחבי הארץ. להלן יוצגו סך יחידות הדיור בפרויקטים בהם מעורבת החברה נכון לתאריך הדו"ח (תב"ע = תכנית בנין עיר - תכנית מתאר):

פרטים	סה"כ ¹	חלק החברה ²
סה"כ יחידות	17,666	10,868
סה"כ יחידות בהקמה ו/או בשיווק	1,407	1,075
סה"כ יחידות עם תב"ע מאושרת שאינן בהקמה ואינן בשיווק	5,177	3,469
סה"כ יחידות ללא תב"ע מאושרת	11,082	6,325

¹ כולל חלקם של שותפים בעסקאות משותפות, לרבות בשותפויות מוגבלות, ושל בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, בתמורות ובעסקאות שירותי בנייה, בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38, בכל הפרויקטים הנזכרים בדוח זה, כולל עסקאות המותנות בתנאים מתלים שטרם התקיימו במלואם וכן יחידות דיור שטרם נמכרו בפרויקטים שבנייתם הסתיימה ולא כולל 87 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

² לא כולל חלקם של שותפים בעסקאות משותפות, לרבות בשותפויות מוגבלות ושל בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, בתמורות ובעסקאות שירותי בנייה, בעסקאות פינוי בינוי ותמ"א 38 וכן לא כולל 87 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך בהתאם לחוק עידוד השקעות הון.

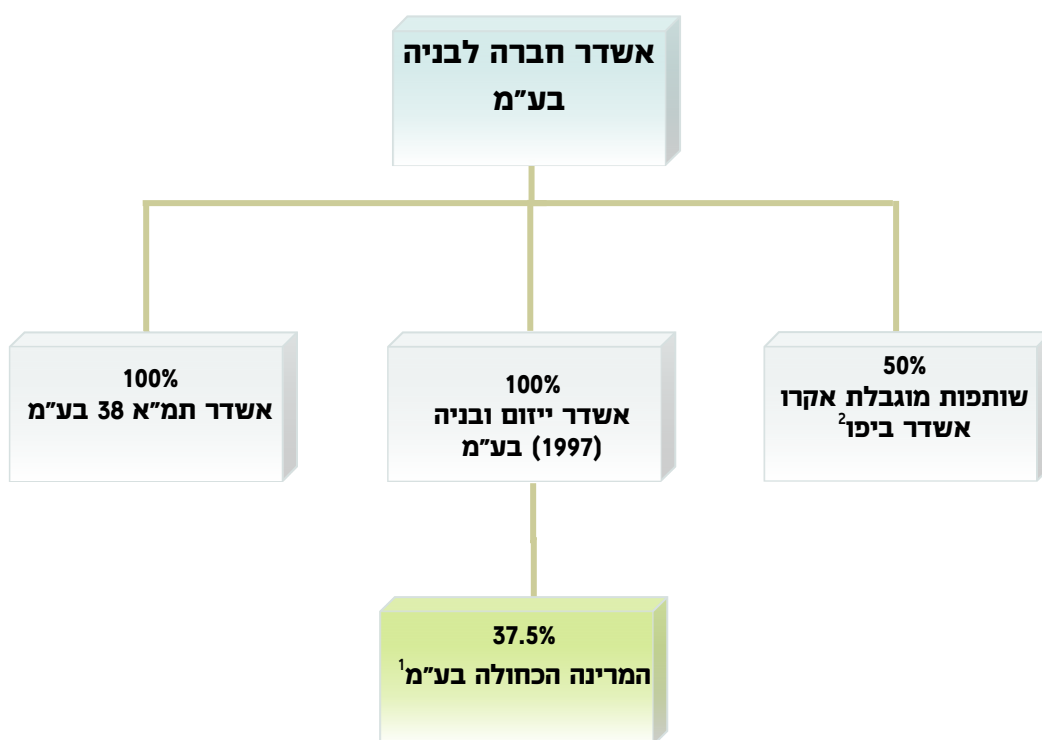
להלן יוצגו סך יחידות הדיור אשר נמכרו בפרויקטים בהם מעורבת החברה בשנים 2021 עד 2023, ומיום 1 בינואר 2024 ועד בסמוך למועד פרסום הדוח:

שנה	סה"כ יח"ד שנמכרו כולל שותפים	סה"כ יח"ד שנמכרו חלק החברה (*)	סה"כ תמורת המכירות חלק החברה (באלפי ש"ח) (*)
מיום 1.1.2024 ועד סמוך למועד תאריך הדו"ח	31	30.5	86,829
שנת 2023	127	120	325,589
שנת 2022	261	241	753,273
שנת 2021	1,111	1,087	2,133,537

(*) כולל חלק החברה ב- 6 חנויות בפרויקט "בתי סיידוף".

1.2 מבנה ההחזקות של החברה

להלן תרשים של מבנה החזקות החברה נכון לתאריך המאזן (לא כולל חברות ושותפויות שהוקמו לטובת פרויקטים של פינוי בינוי שטרם החל ביצועם, חברות אחזקה וניהול פרויקטים וחברות המשמשות כשותף כללי בשותפויות מוגבלות):



- למיטב ידיעת החברה, יתרת המניות מוחזקות ע"י אשטרום נכסים בע"מ (37.5%), חברה בת בבעלות מלאה של קבוצת אשטרום, ומגור החזקות בע"מ (25%), (ראו באור 11א' לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 המצורפים לדוח זה).
- החברה מחזיקה כשותף מוגבל ב- 50% מיחידות ההשתתפות בשותפות מוגבלת אקרו אשרד ביפו. למיטב ידיעת החברה, השותף הנוסף בשותפות אקרו אשרד ביפו (50% מיחידות ההשתתפות בשותפות כשותף מוגבל) הינו אקרו חוצות העיר (י.א) 2018, שותפות מוגבלת, צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה.

1.3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

1.3.1. בשנתיים האחרונות, לא בוצעו השקעות בהון החברה.

1.3.2. למיטב ידיעת החברה בשנתיים שקדמו לתאריך המאזן, לא בוצעו עסקאות מהותיות על ידי בעלי עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה.

1.4. חלוקת דיבידנדים

1.4.1. לתאריך הדוח לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנדים. נכון לתאריך המאזן לחברה יתרת עודפים ראויים לחלוקה בסך של כ-861 מיליון ש"ח.

1.4.2. בשנת 2023, בשנה שקדמה לה ונכון לתאריך הדוח חילקה החברה דיבידנדים כמפורט להלן(*):

המועד הקובע	יום התשלום	סך הדיבידנד	הפניה לדיווח מידי
16.03.2023	03.04.2023	100,000,000	2023-01-024022
28.08.2022	06.09.2022	50,000,000	2022-01-109273

(*) בדבר מגבלות העשויות להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנד בעתיד, למעט מגבלות הקבועות בדין, ראה סעיף 4.4.2.2 להלן וסעיף 14' בפרק ב' לדוח זה.

2. מידע אחר

2.1 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹

נכון למועד הדוח, החברה עוסקת בתחום הנדל"ן בישראל, בעיקר בבניה למגורים. פעילותה של החברה מושפעת מהסביבה הכלכלית והעסקית בישראל. בשל פעילותה חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים שונים, שאינם בשליטתה, הנובעים בין היתר משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. להלן יובאו הערכותיה של החברה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או על ההתפתחויות בתחום הפעילות של החברה. הערכות החברה בסעיף זה להלן מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו ולא נבדקו עצמאית על ידי החברה כמפורט להלן.

יובהר כי הערכות החברה בסעיף זה מתבססות, בין היתר, על נתונים שפורסמו לציבור על ידי גורמים מקצועיים. כל התייחסות המופיעה בסעיף זה להלן באשר להערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, אשר עשויים להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות של החברה, ובאשר לגורמים החיצוניים אשר עשויים להשפיע על פעילותה, הינה בבחינת מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה בלבד והוא מבוסס על הערכות ותחזיות כלליות של הנהלת החברה שניתנו נכון למועד הדוח בלבד. הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים להלן.

1 המידע בסעיף זה נלקח מהמקורות הבאים: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה: www.cbs.gov.il; בנק ישראל: www.boi.org.il; ומכון הייצוא: www.export.gov.il.

ביום 7 באוקטובר, 2023 פתח ארגון הטרור חמאס במתקפה משולבת על מדינת ישראל, בדגש על יישובי הנגב המערבי, שכללה ירי רקטות מסיבי לעבר הדרום, ירושלים וגוש דן וחדירת אלפי מחבלים מרצועת עזה לערים וליישובים שבגבול הרצועה, ואשר כללה מעשים חמורים שבוצעו בתושבים, בחיילים ובאנשי כוחות הביטחון, כאשר התוצאות קשות מנשוא. המתקפה גבתה את חייהם של למעלה מ-1,200 קורבנות שנרצחו, אלפי פצועים וכ-240 חטופים נחטפו לרצועת עזה, כאשר נכון למועד הדוח כ-134 חטופים נמצאים בעזה ומצבם לא ידוע. בעקבות המתקפה הרצחנית, הממשלה הכריזה על מלחמת חרבות ברזל (להלן - "המלחמה"), אשר למועד פרסום הדוח עדיין נמשכת. במקביל, גוברת המתיחות מול ארגון הטרור "חיזבאללה" בגבול הצפון. בעקבות המלחמה, הממשלה הכריזה על מצב חירום לאומי, במסגרתו גויסו מאות אלפי אזרחים לשירות מילואים. בנוסף במסגרת המלחמה, ארגון המורדים החות'ים בתימן הביע את תמיכתו בפלסטינים, וזאת על ידי שיגור טילים בליסטיים, טילי שיוט וכלי טיס בלתי מאוישים לעבר ישראל והחלו תקיפות רבות באוניות סחר בינלאומיות הנמצאות במפרץ הים האדום, בדרכן לישראל. לנוכח המתקפות הימיות, ישראל מתמודדת עם ירידה משמעותית של כלי שיט בים האדום, שיבושים ועיכובים באספקת הסחורות, התארכות זמני ההפלגה, עליה במחירי התובלה ועליית מחירי פרמיית הביטוח.

הימשכות המלחמה הובילה להאטה בפעילות העסקית במשק הישראלי, בין היתר, בעקבות סגירה זמנית ו/או קיצור שעות הפעילות של עסקים רבים, הגבלות בדבר התכנסות במקומות עבודה ואירועים, הגבלות על מערכת החינוך, פגיעה בתשתיות, מחסור בזמינות חומרי גלם וכדומה. אי הוודאות הרבה לצד גיוס אנשי המילואים לתקופה שאינה ידועה מראש, כבר הביאו לצמצום הפעילות הכלכלית וכן לתנודתיות רבה בשווקים הפיננסים. בנוסף פרוץ המלחמה גרם לפגיעה משמעותית בכלל ההיבטים הרלוונטיים לחיים במדינת ישראל ולתושביה, פגיעה שהביאה להסטת משאבים כלכליים וניהוליים רבים של משרדי הממשלה השונים, מוסדות המדינה והרשויות המקומיות לטובת מתן פתרונות דחופים לקשיים שהתעוררו, באופן שגורם לאי-ודאות במשך הטיפול בנושאי תכנון, מדיניות והיערכות גורמים אלה ליציאה מהמשבר. זאת ועוד, חברת הדירוג S&P הורידה את תחזית דירוג האשראי של ישראל מציבה לשלילית. כמו כן, לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024, חברת הדירוג מוד'יס הודיעה כי היא מורידה את דירוג האשראי של מדינת ישראל מרמת דירוג A2/P-1 לרמת דירוג A3/P-2. בעקבות המלחמה, עדכן בנק ישראל את תחזיותיו, אשר מאופיינות ברמה גבוהה של אי ודאות הנובעת, בין היתר, מאי הוודאות בנוגע למשך, להיקף ולאופי המלחמה, לפיהן התוצר יצמח בשיעור של 2% בשנת 2023 ובשיעור של 2% בשנת 2024 (בהשוואה להיקף צמיחה משוערת בשיעור של 3% בכל אחת מאותן שנים בהתאם לתחזית מחודש יולי 2023). הורדת הדירוג של מוד'יס משקפת הלכה למעשה, את התחזית השלילית של בנק ישראל, וכן את חששו להסלמת המצב הביטחוני המתמשך, באופן שעלול להוביל לכך שהיסודות הכלכליים של הבנקים יפגעו באופן חמור יותר. מבחינת פעילות החברה, בשבועיים הראשונים למלחמה, בהתאם להחלטת רשויות מקומיות רבות, ובכללן בערים בהן פועלת החברה, נסגרו אתרי הבנייה. בהמשך, גם לאחר שהוסרה הדרישה לסגירת אתרי הבנייה, הוטלו מגבלות שונות על ענף הבנייה. במקביל, בשל המלחמה נוצר מחסור חמור בכוח אדם בתחום הבניה משתי סיבות. האחת, עם פרוץ המלחמה, והחשש להסלמה בתוך גבולות מדינת ישראל, הוטל סגר על יהודה ושומרון, שבעקבותיו נגרעו כ-110 אלף פועלים פלסטיניים, זאת לצד עזיבה של כ-4,000 פועלים זרים את הארץ. על פי ההערכות מדובר באובדן של כ-13 מיליון ימי עבודה ברמה הארצית מאז פרוץ המלחמה ועד סוף חודש פברואר 2024 ומחסר של כ-95 אלף עובדים, דבר אשר צפוי להשפיע על מועדי הסיום של הפרויקטים. נכון למועד הדוח כחמישה חודשים ממועד פריצת המלחמה, טרם הבשילו המהלכים אשר מקדמת הממשלה לקליטת עובדים זרים ממדינות שונות באתרי הבניה ואין צפי מתי יוסר הסגר המונע כניסת פועלים מאיו"ש.

לאור האמור, להערכת החברה, למצב הביטחוני עלולה להיות השפעה על אי עמידה בלוחות הזמנים ובכך בפגיעה ברווח היזמי של החברה. ככל ועצימות הלחימה תמשך זמן רב, ולא יגובש מתווה הנותן מענה המספק פתרון לחברות יזמיות, עלולה להיות לכך השפעה על תוצאותיה

העסקיות של החברה בתקופות העוקבות. המצב הבטחוני כאמור עלול להגביר את אי הודאות הפוליטית בארץ שיכולה להשפיע על ההתפתחויות הכלכליות ועל המדיניות הפיסקלית בטווח התחזית.

היות שמדובר באירוע אשר אינו בשליטת החברה, ובכלל זאת משכו, היקפו וכן התפתחותו אינם ברורים, החברה אינה יכולה לכמת את מלוא השפעת המלחמה לטווח הארוך על תוצאותיה, מצבה הכספי ועל תזרימי המזומנים שינבעו לה מפעילותה והיא ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות כאמור ובוחנת את השלכותיהם. על אף האמור לעיל, לא מתקיים חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה ו/או לאי עמידתה באמות המידה הפיננסיות ובהמשך פעילותה העסקית הסדירה נוכח תזרימי המזומנים שלה, צבר הפרויקטים שלה, אשר אמור לאפשר לה להמשיך בפעילותה, יתרות המזומנים המצויות ברשותה והמסגרות הכספיות העומדות לרשותה.

האינפלציה בישראל הגיעה לשיא של 5.4% בחודש ינואר של שנת 2023, אולם התמתנה מאז ועומדת על כ-3.3%. לאחר תאריך המאזן, ממוצע תחזית הכלכלנים הניח כי קצב האינפלציה המשיך לרדת לכ-2.7%. מבחינת שיעור האינפלציה, הצפי הוא כי שיעור האינפלציה לשנת 2024 יעמוד על כ-3.1%, וזאת לנוכח התמתנות הפעילות בשוק הדיור נוכח המלחמה.

החל מהרבעון השני של שנת 2023 הוחלט על ידי בנק ישראל להותיר את הריבית בישראל על כנה, זאת לאחר שריבית בנק ישראל עלתה משיעור של 0.1% במרס 2022 ל-4.75% במרס 2023. סדרת העלאות ריבית זו התרחשה עקב הרצון להילחם באינפלציה ולצנן אותה בישראל ובעולם. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2024, הוחלט על ידי הועדה המוניתרית של בנק ישראל להוריד את שיעור ריבית בנק ישראל ל-4.5%. כמו כן, בחודש פברואר 2024, הוחלט על ידי הועדה המוניתרית של בנק ישראל להותיר את הריבית במדינת ישראל ללא שינוי וזאת בהמשך למגמת ההתמתנות בשוק הריבית הישראלי והאמריקאי, חרף המלחמה ואי הוודאות הגבוהה שנוצרת בעקבותיה, על מנת להתמקד בייצוב השווקים. בהתאם להערכת חטיבת המחקר של בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת במספר פעימות במהלך שנת 2024 כך שברבעון הרביעי של שנת 2024 צפוי ריבית בנק ישראל לעמוד על שיעור של 3.75%/4%.

למועד הדוח, עומדת יתרת המזומנים וניירות ערך סחירים של החברה על סך של כ-377 מיליון ש"ח ויתרת המסגרות הבלתי מנוצלות של הקבוצה הניתנות למימוש מיידי, עומדת על סך של כ-405 מיליון ש"ח. החברה מעריכה, כי איתנותה הפיננסית – יחד עם יתרת המזומנים, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות שלה ותזרימי המזומנים מפעילות שוטפת – יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה, תוך כדי עמידה מלאה בהתחייבויותיה, בין היתר עמידה ביחסים הפיננסיים אליה היא מחויבת למחזיקי אגרות החוב של החברה, למערכת הבנקאית וגורמים מממנים אחרים.

יובהר, כי ההנחות, ההערכות והנתונים המפורטים לעיל בדבר אפשרות השפעת הנתונים המאקרו כלכליים, ובכלל זאת השפעות המלחמה, על פעילות החברה הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. ההשפעות בפועל עשויות להיות שונות מההנחות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כך היקף המלחמה, זירות הלחימה והתמשכותה והשפעתה על תפקוד המשק והעורף, שינויים במצב השוק, שינויים רגולטוריים וריבית בנק ישראל בפועל.

ב. המצב הכלכלי בישראל

שנת 2023 התאפיינה בהאטה כלכלית לאור עליית הריבית ולאור מלחמת חרבות ברזל כמפורט בסעיף א' לעיל, הניכרת בירידה בפעילות הכלכלית במשק. על פי סיכום חשבונות לאומיים לשנת 2023, אשר פורסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, התוצר המקומי הגולמי בישראל עלה בשנת 2023 בשיעור של 2% לעומת עליה גדולה יותר בשנת 2022, כאשר בשנת 2022 נרשמה עליה בשיעור שנתי של 6.5%. ניתן לראות האטה בקצב צמיחת הכלכלה ביחס לשנת 2022. חטיבת המחקר של בנק ישראל עדכנה את התחזית המקרו-כלכלית שלה והיא מעריכה שהתוצר יצמח ב-2% בשנת 2024 וב-5% בשנת 2025. כלומר, חטיבת המחקר של בנק ישראל מעריכה כי שנת 2024 ושנת 2025 יאופיינו בצמיחה גבוהה יותר בתוצר, עקב אפשרות להורדת ריבית לאורך השנה לאחר מיתון האינפלציה, ולסיום הלחימה.

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם, שהתרחשו במהלך שנת 2023, אשר נגרמו בין היתר מאירועים כלכליים וגאו פוליטיים שונים בעולם ובראשם משבר אינפלציה גלובלי וצמיחה נמוכה, ובישראל כללו את אי היציבות הפוליטית לרבות הרפורמה המשפטית ובהמשך את מלחמת חרבות ברזל. כתוצאה מהתפתחויות אלה, חל קיטון בצמיחה ועלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. במטרה לפעול לריסון האינפלציה ולבלימת עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם גם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית באופן מתמשך. שיעור ריבית בנק ישראל הגיע לשיא במהלך שנת 2023 ועמד על 4.75%.

העלייה בריבית בנק ישראל (משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75%) וכריצת מלחמת חרבות ברזל הביא להתמתנות האינפלציה בישראל. בחודש ינואר 2024, הוחלט על הורדת ריבית ראשונה לשיעור של 4.5%, והצפי הוא שריבית בנק ישראל תמשיך לרדת במהלך שנת 2024, עקב ירידת שיעורי האינפלציה, דבר אשר בהתאם לתחזיות יוביל לגידול בצמיחה.

לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשך ישנה השפעה על ההתחייבויות החברה. לחברה התחייבויות שקליות בריבית משתנה בסך של כ- 1.9 מיליארד ש"ח וכל שינוי בריבית בנק ישראל משפיע על תשלומי הריבית שלה. כן משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי החברה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.

שנת 2023 התאפיינה בסביבת אינפלציה מתונה ביחס לשנת 2022, בשיעור שנתי של כ-3%. נכון למועד דוח זה, כאשר שיעור האינפלציה במדינת ישראל צפוי להמשיך לרדת לכ-2.4% לשינויים במגמות האינפלציה והריבית כאמור עשויה להיות השפעה על פעילות המשק, העשויה לבוא לידי ביטוי באיתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה ורוכשי הדירות.

אין בידי החברה היכולת להעריך את ההשפעות שתהיינה לגורמים הנ"ל, אם וככל שתהיינה על מצב המשק הישראלי ועל ענף הנדל"ן בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט. עם זאת להערכת החברה איתנותה הפיננסית בצירוף המזומנים שיש בידה ואלה שינבעו מפעילותה השוטפת ומסגרות האשראי שברשותה, צפויים לסייע לה בהמשך פעילותה העסקית התקינה.

על-פי דו"ח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של שנת 2023, רמת החוב הציבורי של ישראל לשנת 2023 עלתה בכ-1.6% לעומת שנת 2022, כאשר שנת 2023 מאופיינת בהיקף החוב הגדול ביותר שהיה לישראל בכל שנותיה. נראה כי המשק הישראלי התאושש מהמשברים הכלכליים והפוליטיים שאירעו בשנת 2022, וכי הצמיחה בחוב נובעת בעיקרה ממלחמת חרבות ברזל.

שיעור האבטלה בשנת 2023 בישראל עמד על כ-3.1%. בעקבות מלחמת חרבות ברזל, חלה עליה חדה בקצב שיעור האבטלה הרחבה (נתון הכולל גם נעדרים משוק העבודה בגלל מילואים או מסיבות הקשורות למלחמה) ל-9.7% חלף 4.2%. בחודשים שלאחר מכן, שיעור האבטלה הרחבה ירד ובסוף חודש דצמבר 2023 עמד על כ-7.5%. הגירעון הממשלתי בשנת 2023 עלה ל-4.2% תוצר. נכון למועד הדוח, נראה כי יהא גידול נכיר בגירעון התקציב הממשלתי וזאת בעקבות תוספת הוצאות ממשלתיות ביטחוניות וכן כתוצאה משיקום האזורים שנפגעו מהמלחמה.¹

נתוני הלמ"ס לשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 מצביעים על ירידה של 14.4% בהתחלות הבנייה לעומת התקופה המקבילה ב-2022. הקצב השנתי עומד על כ-57.65 אלף יחידות דיור. על פי המועצה הלאומית לכלכלה, כדי לעמוד בקצב הגידול הטבעי עד סוף שנת 2030 יש צורך בהוספת כ-60 אלף דירות בכל שנה. לפיכך, בעקבות המלחמה, נראה כי הפער בין היעד של המועצה הלאומית לכלכלה לבין מספר התחלות בנייה ימשיך לגדול.

נראה כי ישראל התאוששה ממשבר הקורונה אשר גרם להתארכות משך הבנייה, וכתוצאה מכך היקף סיומי הבנייה בשנת 2023 היה גבוה ב-7.2% מאשר בקודמתה; בשנת 2023 העמידה המערכת הבנקאית משכנתאות חדשות בסך כ-71.3 מיליארדי ש"ח (לעומת כ-117.6 מיליארדי ש"ח בשנת 2022 וכ-116.1 מיליארד ש"ח בשנת 2021). ניתן לראות קיטון בלקיחת המשכנתאות עקב הריבית הגבוהה, הקיטון במספר העסקאות והמלחמה. בחודש אוקטובר 2023 הגיע היקף הביצועים לשפל מזה ארבע שנים של כ-4.5 מיליארדי ש"ח, לנוכח השפעת תקופת החגים וכן פרוץ מלחמת חרבות ברזל.

¹ דוח יציבות פיננסית למחצית השנייה של שנת 2023.

שנת 2023 אופיינה בתנודתיות גבוהה וחריגה ביחס לשינוי דולר-שקל. במחצית הראשונה של שנת 2023, נחלש השקל מול הדולר בכ-2.4%. עם זאת, בחודש דצמבר 2023 השקל התחזק מול הדולר בכ-9%. כמו כן, נכון למועד הדוח, שער הדולר מחק את העלייה שביצע מול השקל בסוף שנת 2023, ונסחר ברמות של 3.57 ש"ח.

בנוסף, מדד המחירים לצרכן עלה ב-3.3% בשנת 2023 לעומת עליה של 5.3% בשנת 2022, דבר אשר מחזק את צינון האינפלציה בשנת 2023 ביחס לשנת 2022 ומעיד על אפשרות ממשית להורדות ריבית במהלך שנת 2024. על פי תחזית בנק ישראל שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי להיות 2.4%, דבר המעיד על הצלחת המלחמה באינפלציה באמצעות העלאות הריבית. מדד תשומות הבנייה, עלה בשנת 2023 בשיעור של כ-2%, זאת בהמשך לעלייה החדה של מדד תשומות הבנייה שאירעה בשנת 2022 בשיעור של כ-5%. מרבית התחייבויות החברה כלפי מבצעי עבודות הבנייה עבורה צמודות למדד תשומות הבנייה למגורים. כדי לצמצם חשיפה לשינויים במדד, חלק מהכנסותיה של החברה צמודות למדד תשומות הבנייה למגורים. בחודש יולי 2022 תוקן חוק המכר (תיקון 9) ולפיו ניתן להצמיד עד שיעור של 40% מהתקבולים הצפויים ממכירת הדירות למדד תשומות הבנייה למגורים (20% ראשוניים אינם צמודים כלל ואילו יתרת ה-80% צמודים בשיעור של עד 50%).

בשנת 2023 נמכרו כ-66,590 דירות, ירידה של כ-35% לעומת שנת 2022.

ג. מדיניות הממשלה

במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה בביצוע תכנית הכוללת ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט, אשר חלקם אף עברו אישור בקריאה ראשונה בכנסת. ביום 24 ביולי, 2023 אושר בכנסת בקריאה שניה ושלישית תיקון לחוק יסוד השפיטה, במסגרתו בוטלה עילת הסבירות. נכון למועד הדוח, הוגשו עתירות לבג"ץ כאשר לאחר תאריך המאזן בחודש ינואר 2024 החליט בג"צ לבטל את התיקון לחוק יסוד השפיטה. לשינויים האמורים עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ובכלל זאת על ירידה בביקושים בענף הנדל"ן, התייקרות עלויות הבנייה, עלות מקורות הגיוס ודירוג האשראי של המשק הישראלי. נכון למועד הדוח, טרם ניתן להעריך את היקף השפעת האמור לעיל, בין היתר לאור אי הודאות לגבי המשך הליכי החקיקה ונוסחם הסופי כפי שיאושר בכנסת (אם בכלל).

ד. המצב הכלכלי בעולם

בשנת 2023 קצב הצמיחה של ארה"ב עלה בכ-2%. הצפי לקצב צמיחה של ארה"ב לשנת 2024 הינו כ-2.8%, צפי אשר מחזק את האופציה להורדת ריבית במהלך שנת 2024, דבר אשר עשוי להשפיע על הורדת ריבית בנק ישראל ועל שוק הנדל"ן בצורה מהותית. שיעור האבטלה בארה"ב בתחילת שנת 2024 עמד על 3.7% לעומת 4.3% בתחילת שנת 2023, דבר אשר מעיד לנו על התחזקות שוק העבודה, דבר אשר מתחבר עם גדילת קצב הצמיחה של ארה"ב. לצד האינפלציה הגבוהה, שיעורי הריבית בארה"ב עלו מאז חודש מרץ 2022 כ-11 פעמים, עד למועד הדוח, והגיעו לשיא העומד על 5.5%, זאת במטרה לצנן את האינפלציה באמצעות העלאות ריבית. נרמז כי העלאות הריבית הגדולה נובעת מחשש שמהלכי הבנק הפדרלי עד כה לא מצליחים לרסן את האינפלציה. יצוין, כי צמצום מוניטרי עלול להוביל למיתון בארה"ב עם השפעות גלובליות נרחבות. לאור מלחמת רוסיה - אוקראינה, קצב ההתאוששות בגוש האירו בשנת 2023 היה נמוך למדי. הריבית בגוש האירו עומדת על שיא של 4.5% ונשארת על רמות גבוהות שמקשות על התאוששות השוק. יתר על כן, הצמיחה החזויה בגוש האירו לשנת 2024 צפויה אף להיות נמוכה יותר מזו של שנת 2023.

כלכלת גוש האירו צפויה כעת להגיע לצמיחה שלילית בשיעור של כ-1.2% בשנת 2024. למרות זאת, שיעור האבטלה בגוש האירו עמד על כ-6.4% בחודש דצמבר 2023.

ה. שוק ההון

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלה משפיעות על שערי ניירות הערך הנסחרים בבורסה ועל היקף פעילות הציבור בשוק ההון. המסחר בבורסה בתל אביב התאפיין בתנודתיות רבה ובמחזורי מסחר גבוהים, בהשפעת האינפלציה הגבוהה, השפעת הרפורמה המשפטית, אשר הובילה מחאה נרחבת וחוסר וודאות, והשפעת מלחמת חרבות ברזל אשר ניתן לראות את השלכותיה השליליות על המשק כבר ברבעון הרביעי של השנה. מדד ת"א 35 עלה בשנת 2023 בשיעור של כ-4.7% לעומת שנת 2022 בו מדד ת"א 35 ירד בשיעור של כ-9.16%, לאחר עליה בשיעור של כ-31.95% בשנת 2021. במקביל אליו, מדד ת"א 125 עלה בשיעור של כ-4.8% במהלך שנת 2023 על אף הירידות שהיו במהלך השנה.

בהשוואה בין לאומית ניתן לראות שמדדי המניות המרכזיים בבורסה הישראלית הגיבו בביצועי חסר לעומת מדדי המניות המרכזיים והמובילים בעולם. מדד הנאסד"ק 100, עלה בשנת 2023 בשיעור של כ-58.73%, ומדד הS&P500 עלה בשנת 2023 בשיעור של כ-26.93%. ניתן לראות שישנם פערים משמעותיים בין המדדים בישראל למדדים בעולם, וזאת עקב ההשפעות שיש לאירועים הפנימיים שהתרחשו ומתרחשים בתוך מדינת ישראל מעבר לאירועי העולם. זאת, ניתן לראות גם בקצב גיוס ההון בשוק המניות בארץ אשר חווה האטה משמעותית בשנת 2023 ביחס לשנת 2022. בשנת 2023 גיוס ההון בשוק המניות הישראלי הסתכם בכ-8.2 מיליארד ש"ח, לעומת גיוס גיוס בהיקף של כ-21.8 מיליארד ש"ח בשנת 2022. בנוסף, סף היקף החוב הקונצרני בשנת 2023 הסתכם בכ-71 מיליארד ש"ח, לעומת 89 מיליארד ש"ח בשנת 2022. עיקר הירידה בגיוס החוב בשנת 2023, מקורו בירידה בגיוסי הבנקים וחברות הנדל"ן, אשר שבו לגייס חוב בהיקפים גדולים בסוף שנת 2023 וכן לאחר תאריך המאזן.

1. סיכוני ריבית ותנאי מימון

ככלל, ענף הנדל"ן בישראל מושפע באופן ניכר מהיקף האשראי הזמין לו על ידי המערכת הבנקאית והמערכת החוץ בנקאית. בתקופת האטה כלכלית נוהגים התאגידים הבנקאיים להקשיח את התנאים להעמדת אשראי באופן המקשה על השגת מימון בנקאי בענף הבניה, הגורר קשיי נזילות לחברות נדל"ן. דרישות בנק ישראל מהבנקים להגדלת הלימות ההון גורמת להקשחת התנאים להעמדת אשראי. בשל איתנות הפיננסית של החברה ונגישותה גם למקורות עצמאיים ומקורות חוץ-בנקאיים, בתקופת הדוח לא הושפעה החברה בצורה מהותית משינוי תנאי המימון בשנים האחרונות.

2. מדיניות ממשלתית

החברה חשופה ומושפעת ממדיניות הממשלה וממדיניות הממשלות בהן פועלת הקבוצה, לרבות מדיניות הנוגעת למתן סיוע ומענקים שונים, מדיניות הפשרת ושיווק קרקעות, מתן היתרים ורישיונות ומדיניות מיסוי. למדיניות זו, השפעה ישירה ועקיפה על תחומי פעילותה של החברה.

האומדנים התחזיות כאמור לעיל והערכות החברה ובעניין הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על מידע הקיים בידי החברה, נכון למועד הדוח וכולל, תחזיות, הערכות, הנחות ואומדנים אשר עשויים לא להתממש, כולם או חלקם.

3. תיאור עסקי החברה בתחום הייזום והבניה

3.1 מבנה תחום הייזום והבניה למגורים והשינויים שחלו בו

א. החברה עוסקת בייזום ובניה של פרויקטים למגורים מסוגים שונים (קומבינציה בעין, קומבינציית תמורות, פינוי בינוי, תמ"א 38, מתן שירותי בניה ורכישת קרקעות במזומן). בעסקאות אותן מנהלת החברה, תמורת הממכר משולמת באחת או יותר מהדרכים הבאות (לרבות שילוב בין הדרכים): עסקת מזומן; עסקת חליפין במקרקעין (קומבינציה בעין), עסקה בה רוכשת החברה חלק מזכויות המוכר במקרקעין בתמורה למתן שירותי בניה על חלק מהמקרקעין שנותר בבעלות המוכר; עסקת תמורות, במסגרתה רוכשת החברה מבעלי הזכויות את כל זכויותיהם במקרקעין בתמורה לחלק מהתמורה שתתקבל ממכירה של יחידות הדיור בפרויקט; עסקאות פינוי בינוי במסגרתן רוכשת החברה את זכויות הדיירים בדירות המיועדות להריסה (לרבות זכויות הבנייה הצמודות להן) ומוכרת לדיירים דירות חדשות, וכן פרויקטים של תמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש). מטרתם של פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38/2 הינה הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, שיפור פני העיר ומתן מענה הולם לצרכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית.

בנוסף, מעת לעת רוכשת החברה במזומן זכויות במקרקעין על פי הסכמי פיתוח או חכירה עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), או רוכשת קרקע שנמצאת בבעלות פרטית. יצוין כי החברה זכתה בעבר במכרזים על קרקעות במנגנון "מחיר מופחת", "מחיר מטרה" ו"מחיר למשתכן" (בו מתקיים מכרז על מחיר המכירה למ"ד הנמוך ביותר) בבאר יעקב, במודיעין, בקריית מוצקין, בקרית אוננו, בטירת הכרמל, בתל אביב ובחיפה ובכוונת החברה להמשיך לנסות לרכוש קרקעות במסלולים אלה ודומים לאלה ככל שיהיו ולהגדיל את היצע יחידות הדיור ואת גיוונן, תוך בחינת מיקום הקרקע, מחירי המכירה המרביים הנקובים במכרז ורווחיות הפרויקט.

ב. החברה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין והקמת הפרויקטים בעיקר באמצעות הון עצמי, מימון חיצוני, כמו אשראי בנקאי וחוב בנקאי, ומתקבולי מכירות. על פי רוב כנגד העמדת האשראי, משועבדים נכסי המקרקעין שבגינם ניתן האשראי. בפרויקט שנרכש במזומן, בד"כ החברה מממנת כ-20% מהון עצמי והשאר במימון זר ועם התחלת הבניה החברה משלימה הזרמת הון עצמי עד לשיעור דומה מסך העלויות בפרויקט. בפרויקטים אחרים הזרמת ההון העצמי, בשיעור דומה מסך העלויות הצפויות, נדרשת עם התחלת הבנייה. לאורך חיי הפרויקט, המוסד הפיננסי המלווה מאפשר משיכת ההון העצמי לאחר התקיימות התנאים המוסכמים עם אותו מוסד פיננסי.

ג. נכון לתאריך הדוח, המערכת הבנקאית והחוב בנקאית בישראל פועלות בשיטת פרויקט סגור. במקרה כזה, היזם פותח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ו/או ערבויות המכר לרוכשים, אשר אליו מועברים כל התקבולים מהמכירות באותו פרויקט, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במקרים אלה, משועבדים לגוף המממן, הקרקע, חשבון הפרויקט וכל זכויות היזם בקשר לפרויקט, לרבות זכויות תקבולי המכירות. בעסקאות בהן הקרקע נרכשת במזומן, עלויות המימון ממועד התשלום ועד מועד קבלת ההיתר והתחלת הבנייה והשיווק מהווונות לעלות המלאי במלואן. מעת התחלת השיווק ובהתאם למשקל הקרקע במחירי המכירה של יח"ד - משך הזמן הממוצע עד לכיסוי מלא של ההלוואה הינו כחצי שנה עד שנה וחצי. לאחר קבלת היתר והתחלת בנייה ושיווק - כל עלויות המימון נזקפות לרווח רווח והפסד תחת סעיף הוצאות מימון. בעסקאות רכישת קרקע שאינן במזומן - כמעט ואין עלויות מימון הנזקפות לעלות המלאי של הפרויקט ובד"כ במהלך חיי הפרויקט כמעט שלא נוצר צורך בהעמדת הלוואות לצורך ביצוע הפרויקט.

ד. החברה נוהגת לדווח בדיווח מידי על פרויקטים יזמיים מהותיים בשלבים שונים, בהתאם לסוג הפרויקט. בעסקאות מזומן ו/או קומבינציה עם בעלים פרטיים מדווחת החברה על פרויקט מהותי כאשר מושג סיכום על התנאים המסחריים עם כל בעלי הזכויות בפרויקט, ברכישת קרקעות במסגרת מכרזים של רשות מקרקעי ישראל מדווחת החברה כאשר נודע לה על זכייתה

במכרז, בעסקאות פינוי בינוי במועד הפקדת התב"ע (ככל שהתב"ע כבר מאושרת במועד הזכייה במכרז, אזי המועד הקובע הוא מועד הזכייה) ובעסקאות תמ"א, במועד הגעה לרוב חוקי.

הקריטריונים הכמותיים של החברה לבחינת פרויקט מהותי לדיווח מידי הינם אחד מאלה:

1. סך הרווח הגולמי הצפוי בגין הפרויקט הינו 10% לפחות מההון העצמי (כולל זכויות מיעוט) על פי הדוח הכספי המאוחד האחרון שפורסם;

2. ההכנסה השנתית הממוצעת הצפויה בגין הפרויקט (סך ההכנסה הצפויה בגין הפרויקט לחלק למספר השנים הצפויות להקמת ושיווק הפרויקט) הינו לפחות 10% מסך ההכנסות השנתיות של החברה על פי הדוח הכספי השנתי המאוחד האחרון שפורסם;

3. עלות רכישת הקרקע (בעסקאות התחדשות עירונית לפי שווי קרקע לצורך מס רכישה) הינה 10% לפחות מסך הנכסים בדוח הכספי המאוחד האחרון שפורסם.

3.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הייזום והבניה

א. חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, תיעול, שטחים ציבוריים כתוחים וכיו"ב ולגביית דמי הקמה (ביוב ומים), משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח ודמי הקמה. לשינוי התעריפים כאמור השפעה ישירה על רווחיות הפרויקטים.

ב. חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 ותקנות מכוחו - 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 ואישורי אכלוס ועוד. בין היתר החוק אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית.

ג. חוק המכר (דירות), התשל"ג - 1973 - כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה לרבות דירה למגורים (ואף לאחר השלמתה), כפופה להוראות חוק המכר, הקובעות את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

ד. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה - 1974 - חוק זה מסדיר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות עפ"י אחת מהבטחות המוסדרות בחוק (בד"כ מסוג הערת אזהרה, ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח).

ה. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969 - חוק רישום קבלנים קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. בנוסף קובעים חוק רישום קבלנים והתקנות שהוצאו מכוחו מהם התנאים לרישום קבלן כקבלן מורשה לביצוע עבודות הנדסה בנאיות ואת הסיווגים השונים של הקבלנים, על פי הענפים והיקף העבודות שהם רשאים לבצע. לחברה רישיון קבלן בענף ראשי בניה 100 בסיווג ג/5, המתיר לכל אחת מהן לבצע עבודות הנדסה בנאיות בתחום הייזום והבניה ללא הגבלה על מהותן או היקפן הכספי.

ו. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג - 1963 - ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה של דירות. החוק כולל אף הוראות בדבר מיסוי, פטורים והקלות בפרויקטים של התחדשות עירונית (תמ"א 38 ופינוי בינוי).

ז. תקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה), תשמ"ח - 1988 וחוקים נוספים מתחום הבטיחות והגהות בעבודה - חקיקה זו מדריכה ומטילה האחריות על הפונקציות השונות הקיימות באתר הבניה וביניהן המזמין, המתכנן, יצרני וספקי ציוד וחומרים, מבצע הבניה, הממונה על הבטיחות, מנהל העבודה והעובדים.

- ח. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, תשע"ו-2016 - חוק זה מטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדירות במרקם העירוני הבנוי, בשים לב לחשיבות שימור השטחים הפתוחים, ייעול השימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים לרבות מתן מענה הולם לצורכי האוכלוסייה המתגוררת במתחמים המיועדים להתחדשות עירונית, והכול, בין השאר, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית שפועלת בהתאם להוראות חוק זה.
- ט. חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 - החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי כהגדרתן בחוק, וזאת במטרה לעודד התחדשות עירונית שיש בה כדי להביא לניצול יעיל יותר של משאבי הקרקע, לתרום בהיבטים חברתיים, ולהביא לפיתוח וחדוש תשתיות ציבוריות ושטחים פתוחים. החוק נועד להתמודד עם תופעת אי-התממשותן של עסקאות פינוי ובינוי, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקה, וזאת בשל התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות. במקרה בו בעלי דירות המסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן.
- י. תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב-2022 - התקנות קובעות מה נדרש מהיזם כדי לעמוד בחובת כינוס בעלי הדירות הקבועה בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 וכן לקבוע את מאפייניו, תוכנו והוראות נוספות בקשר למסמך עיקרי ההצעה שעל היזם לשלוח לבעלי הדירות לפי החוק הנ"ל.
- יא. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 - החוק נועד להתמודד עם תופעה רווחת בקידום עסקאות פינוי ובינוי, שבמסגרתה מנסים מארגנים לגייס את הסכמת דיירי הבניין לביצוע העסקה. מטרתו העיקרית של החוק היא לתחם את תקופת הכבילה שבהסכם לארגון עסקת פינוי ובינוי, כך שבחלוף התקופות הקבועות, יפקע תוקפו ובכך יתאפשר קידום של פרויקטים לפינוי ובינוי בידי הדיירים עצמם, מארגנים אחרים או יזמים. נוסף על האמור, החוק כולל הוראות בדבר חובת כינוס בעלי הדירות ומתן הסבר על הסכם לארגון עסקת התחדשות עירונית והפרטים המהותיים בו.
- יב. חוק מס ערך מוסף, תשל"ו-1975 - החוק כולל בין היתר הוראות בדבר הפטורים והקלות הניתנים לפרויקטים בהתחדשות עירונית (פינוי בינוי ותמ"א 38).
- יג. תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד-2004 - התקנות קובעות את התנאים שבהתקיימותם יוכרוזו מקרקעין כעל מתחם לפינוי ובינוי במסלול מיסוי.
- יד. תקנות פינוי בינוי (פיצויים) (כללים לקביעת שכרו של שמאי פינוי בינוי), תשע"ב-2011 - התקנות קובעות הוראות בדבר שכרו של שמאי פינוי ובינוי.
- טו. תקנות פינוי ובינוי (פיצויים) (מינוי שמאי פינוי ובינוי וסדרי דין בבקשות שיוגשו לשמאי פינוי ובינוי), תשע"ב-2012 - התקנות קובעות כללים על אופן הגשת בקשה למינוי שמאי בפרויקט פינוי ובינוי וסדרי דין.
- טז. חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מכני רעידות אדמה), תשס"ח-2008 - מטרתו העיקרית של החוק היא להוריד את רף ההסכמה הדרוש על פי חוק המקרקעין לשם ביצוע עבודה ברכוש המשותף, בנכס שהוא בית משותף, כאשר היא נעשית על פי היתר בניה שהוצא מכוח תכנית החיזוק.

החוק יוצר מנגנונים אשר יקלו על ניצול זכויות בניה וביצוע עבודה ברכוש משותף הנעשים במסגרת תכנית החיזוק, תוך יצירת איזון בין מעמדו של הרכוש המשותף וזכויות בעלי הדירות בבית המשותף מצד אחד, לבין הצורך הציבורי החשוב שבחיזוק בתים משותפים לשיפור עמידותם מפני רעידות אדמה מצד שני.

יז. תמ"א 38 נוסח משולב - תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. תוקפה של התכנית, בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה מיום 5.11.19, הינו עד ליום אוקטובר 2023 בכפוף להוראות מעבר, וביניהן הוראה הקובעת כי על בקשות להיתר שהוגשו מכח התכנית עד ליום אוקטובר 2023 תמשיכנה לחול הוראות התכנית.

יח. חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"א - 2021 ("חוק ההסדרים") - במסגרת חוק ההסדרים, נקבעו תיקוני חקיקה חשובים הנוגעים להיבטים שונים במסגרת פרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38, שעיקרם תיקוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין בפרויקטים של פינוי בינוי, הפחתת הרוב הדרוש בפרויקטים של פינוי בינוי, קביעת שיעור היטל ההשבחה על המקרקעין בשל אישור התכנית בפרויקטים של פינוי בינוי, הטבות מיסוי לקשישים בפרויקטים של פינוי בינוי, תחימת תנאים לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי בינוי כאשר בהפרתם יהא רשאי שר המשפטים ליתן אישור לבעלים כי עסקת הפינוי בינוי בטלה.

יט. חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג - 2023, המכונה לרוב חוק ההסדרים - החוק הביא שורת בשורות נוספת בתחום ההתחדשות העירונית. זאת, כהמשך להתנווית המדיניות הקיימת, במטרה להסיר חסמים משמעותיים שאותרו ובתקווה שפתרון יקל על ביצוע פרויקטים.

כ. חוק עידוד השקעות הון - מטרת החוק היא לעודד להשקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. הפרק ה"שביעי" לחוק עוסק בהטבות במס לגבי בניינים להשכרה, בין היתר הטבת פחת מואץ, הפחתה במס הכנסה ושבח וכן הקלות להשקעות של תושבי חוץ. החוק מגדיר "בנין להשכרה" כבניין שלפחות מחצית משטח הרצפות של הבניין יושכרו לתקופה של 10 שנים מתוך 12 שנים לאחר אכלוסו של הבניין ולגבי "בניין חדש להשכרה" כבניין חדש שהוקם ויכלול לפחות ארבע דירות מגורים ואילו במקרה של "חלק מבניין" לפי החוק, יהיו לפחות שש דירות, ועל פי החוק, לפחות 50% משטח הרצפות של אותו בניין הן דירות להשכרה למגורים. ולגבי "בניין חדש להשכרה" התקופה היא 5 שנים מתוך 7 שנים לאחר אכלוסו של הבניין. בחודש נובמבר 2021 אושר חוק ההסדרים שנת 2021-2022 אשר כלל רפורמה בתחום השכירות המוסדית שנקבעה, שמטרתה קידום פרויקטים להשכרה ארוכת טווח דרך התאמת תמריצי מיסוי בחוק לעידוד השקעות הון. במסגרת פרק השכירות המוסדית בחוק ההסדרים נערכו תיקונים נרחבים לפרק השביעי בחוק עידוד השקעות הון, שעיקרם מתן הטבות ל"דירות לשכירות מוסדית" כהגדרתם בחוק, המצויות ב"בניין לשכירות מוסדית" כהגדרתו בחוק; קביעת שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות וקביעת פחת מואץ, בכפוף לתנאים הקבועים בחוק, ובין היתר, לכך שהדירות יושכרו למגורים למשך 15 שנים מתוך 18 השנים הראשונות שלאחר תום הבניה ושהשוכרים ייהנו מתקופות השכרה רצופות של 5 שנים לכל הפחות (עם אופציה ל-5 שנים נוספות); הגדרת היקף יחידות הדיור המינימאלי בבניין לשכירות מוסדית שיזכה את בעליו בהטבות באזורי פריפריאליים ושאינם פריפריאליים; נקבע מודל מדורג של הטבות מס (שיעורי מס חברות של 5%-11%) שיאפשר מכירה רק לאחר 15 שנות השכרה ויעודד שכירות לתקופה בת 20 שנים; עם זאת, יש אפשרות למכור לאחר חמש שנות הכרה ל"משכיר ממשיך" כמפורט להלן.

לבניין לשכירות מוסדית בבעלות יחיד (שיעורי מס של 29%-24%) ומתן האפשרות למכירות פרויקטים בין גופים, לצד שמירת משך תקופת השכירות כאשר אם חברה מוכרת את זכויותיה לחברה אחרת (לאחר תקופת השכרה מינימאלית של 5 שנים), תיכנס החברה לנעליה ותמשיך את משך השכירות לעניין כל הדירות המושכרות, בכפוף לעמידה בהגדרת "משכיר ממשיך" כמשמעותו בחוק. במסגרת התיקון לחוק עידוד, התנאים וההטבות במסלולים המקורים של הפרק שביעי 1 לחוק, בנוגע ל"בניין השכרה" ול-"בניין חדש להשכרה" ימשיכו לחול אם הוגשה לגביהם בקשה לאישור תכנית עד ליום 31.12.2023 והם אושרו על ידי המנהלת כנכס מאושר (דרישת המנהלת, בין היתר, הינה כי תנאי להגשת בקשה הינו כי קיים היתר בניה).

כא. תיקוני חקיקה נוספים בתחום התכנון והבניה - לרבות חקיקה המאפשרת הקמת מגורים להשכרה על קרקעות ציבוריות ("קרקע חומה"), וכן התקנות המחייבות בניית דירות להשכרה בתב"עות גדולות המאושרות על-ידי הותמ"ל. בנובמבר 2021, במסגרת חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב - 2021 ("חוק ההסדרים 2021") תוקן חוק התכנון והבניה והוקנתה סמכות לוועדות מקומיות לאשר הגדלה של שטחי הבניה לטובת השכרה ארוכת טווח, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

כב. החלטת הממשלה לשיווק קרקעות-

תכנית "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 היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015-2019 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל.

תכנית דיור במחיר מופחת

במהלך חודש ספטמבר 2020 אישרה מועצת מקרקעי ישראל החלטה לשיווק יחידות דיור במסגרת תכנית חדשה הנקראת "דיור במחיר מופחת", אשר למעשה החליפה את תכנית "מחיר למשתכן". הוחלט כי השיווק במסגרת התכנית החדשה יבוצע בין השנים 2020 - 2023. כמו כן, הוחלט כי במסגרת התכנית החדשה, הארץ תחולק לשלושה אזורים בהם יתבצעו שיטות שיווק שונות. (1) **אזורי יוקרה** - באזורים אלה, הקרקע תשווק בהתאם לשיטה הישנה, קרי שיתבצע מכרז בו הזוכה הוא היזם שיציע את המחיר הגבוה ביותר על הקרקע. (2) **אזורים שאינם מוגדרים כ"אזורי יוקרה"** - באזורים אלה מחיר הקרקע והוצאות הפיתוח יהיו קבועים במכרז, והתחרות בין המציעים תהיה על המחיר הנמוך ביותר למ"ר בנוי (בדומה למכרזים מסוג "מחיר למשתכן") כאשר במקרה של הצעה במחיר מינימום התחרות תהיה על המחיר שיוצע למדינה בעבור הקרקע. (3) **אזורי פריפריה** - באזורים אלה המחיר למ"ר בנוי ומחיר הקרקע יהיו קבועים במכרז, והתחרות בין המציעים תהיה על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

תכנית "מחיר מטרר"

במהלך חודש ספטמבר 2021 אישרה מועצת מקרקעי ישראל את תכנית "מחיר מטרר 2.1" שתהיה בתוקף עד 31.12.2025. על פי התכנית ישווקו קרקעות לדיור במסגרת מחיר מטרר רק בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר הינו 20,000 ש"ח (לא כולל מע"מ) ובישובים שבהם המדד הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה. כמו כן, נקבע בתכנית כי במסמכי המכרז יצוין מחיר למ"ר בנוי, כאשר על מחיר זה יינתן שיעור הנחה בגובה של 20% ממחיר הדירה ועד 300 אש"ח. יזמים שישתתפו במכרז יתחרו על מחיר הקרקע ללא מחיר מינימום תוך התחייבות למכור את הדירות שיוקצו לזכאים בהתאם לשיעור הנחה שנקבע.

תמ"א 70 - תכנית מתאר ארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין - החלטת המועצה הארצית
מיום 2.8.22

בוצעה חלוקה להיתרי בניה בתחום מרחב הליבה (מגרשים שלפחות 10% מהם נכלל במרחב הליבה המסומן בתשריט תמ"א 70), בתחום הטבעת הראשונה (התחום שבין מרחב הליבה לבין תחום טבעת ראשונה המסומנת בקו כתום מקווקו בתשריט של תמ"א 70) לתחום הטבעת השנייה (התחום שבין הטבעת הראשונה לבין הקו הכחול של התכנית כמסומן בתשריט תמ"א 70).

הוחלט כי בתחום מרחב בליבה לא יוצאו היתרי בניה מכח תמ"א 38 ומכוח תכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38. בתחום הטבעת הראשונה לא יינתנו היתרי בניה מכח תכניות כאמור אלא אם התקבל אישור של יו"ר הוועדה המחוזית ומתכנתת המחוז הרלוונטי. בתחום הטבעת השנייה לא נקבעו מגבלות להוצאת היתרים, אלא רק קריאה של המועצה למהנדסי הוועדות המקומיות לבחון את הנושא במסגרת שיקול הדעת הנתון להם.

המגבלות שפורטו לעיל - (1) אינם מתייחסים לבקשות להיתר לחיזוק מבנה ללא תוספת שטחי בניה, למעט תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי או קומתי או לצרכי נגישות. (2) לא יחולו אם התקבלה החלטה למתן היתר קודם להחלטת המועצה הארצית (3) על היתרים מכת תכניות שתואמות במלואן את הוראות תמא 70.

3.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הייזום והבניה

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה, תקופה ממושכת לביצוע פרויקטים (משלב רכישת הקרקע, דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע) וחוסר וודאות לתזרים המזומנים בפרויקט. להערכת החברה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הינם:

- א. איתנות פיננסית.
- ב. עתודות קרקע. בעלות או זכות לעסקה בקרקע מקנה יתרון ליצירת מלאי זמין למכירה.
- ג. ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים כגורם הצלחה רב משמעות.
- ד. איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור ופעולות השיווק שנקטות בקשר אליהן.
- ה. בנייה באמצעות קבלנים בעלי ניסיון רב שנים, מומחיות רבה ואיתנות פיננסית.
- ו. יתרון לגודל. בעיקר בתקופה של מיתון מתמשך בענף הנדל"ן וירידה בזמינות האשראי.
- ז. הון אנושי. עובדים מנוסים ומקצועיים, לרבות בתחומי הפיתוח העסקי, התכנון, השיווק והכספים, כבסיס לניתוח ותכנון נכון של הפרויקטים, והתאמתם לקהל היעד וצרכי השוק, כמו כן לשמירה על מוניטין החברה, איתור קרקעות ושיווק פרויקטים.

3.4 חסמי כניסה ויציאה

חסמי כניסה

להערכת החברה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הינם:

- א. מציאת מקורות מימון והשקעה ראשונית של הון עצמי לפרויקט.
- ב. ידע מקצועי וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע, פיקוח, מימון ושיווק פרויקטים. כמו כן, ידע מקצועי וניסיון בהתנהלות מול רשויות התכנון.
- ג. איתור ורכישת קרקעות.

חסמי יציאה

להערכת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הינם:

- א. יכולת מימוש מלאי הקרקעות כתלות במיקום הקרקע, מצבה התכנוני ומצב השוק.
- ב. התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

3.5. מבנה התחרות בתחום הייזום והבניה

ענף הבניה למגורים בארץ מאופיין בתחרות גבוהה. התחרות קיימת בשלבי היזמות ובשלבים המתקדמים של הקמה ושיווק הפרויקטים (הבאה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד). למיטב ידיעת החברה, על מתחריה העיקריים נמנים, "י.ח. דמרי", "אזורים", "אפריקה ישראל מגורים", "ICR", "קרדן נדל"ן", "אאורה", "צמח המרמן", "שיכון ובינוי", "אקרו", "גינדי החזקות", "פרשקובסקי" וכיו"ב. על אף התחרות הרבה, להערכת החברה, איתנותה הפיננסית, הניסיון והידע המקצועי שצברה בפיתוח מקרקעין ובבניית שכונות מגורים, פעילותה בישראל בלבד, כמו גם מיתוגה כבעלת מוניטין בענף והשתייכותה לקבוצת אשטרום, מאפשרים לחברה להתמודד בהצלחה מול מתחריה.

3.6. תמצית התוצאות

להלן תמצית כלכלית הכוללת נתונים עבור שלושת השנים שנסתיימו ביום האחרון של שנת הדיווח (באלפי ש"ח):

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	לשנה שנסתיימה ביום
1,251,826	1,861,139	1,097,246	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
242,998	396,853	222,748	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
238,907	395,878	218,736	רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)
2,984,715	3,129,597	3,549,433	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

להלן טבלת פרמטרים כלכליים על ישראל:

פרמטרים מאקרו כלכליים:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
8.1%	6.5%	2%	שיעור צמיחה (שחיקה) בתוצר המקומי גולמי (%) (*)
1.7%	2.2%	1.9%	שיעור צמיחת אוכלוסייה (%) (*)
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה (%) (*)
AA- (stable)	AA- (stable)	AA- (negative)	דירוג אגרות החוב של ממשלת ישראל (דירוג S&P)

פרמטרים ענפיים מחייבים:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
121.5	127.3	129.8	מדד תשומות הבניה (ממוצע יולי 2011) (*)
1.6%	4.75%	6.25%	ריבית פריים (*)
לתקופה: 10/20-9/21 56,090	לתקופה: 10/21-9/22 70,250	לתקופה: 10/22-9/23 61,620	התחלות בניה (*) מגורים (יח"ד)

(*) הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה

א. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח

חלק החברה	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
143,976	0-6 חודשים	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות) באלפי ש"ח
57,318	6-12 חודשים	
7,886	12-18 חודשים	
2,238	18-24 חודשים	
6,679	שנתיים ויותר (**)	
218,097	סה"כ	
62	0-6 חודשים	
16	6-12 חודשים	
5	12-18 חודשים	
1	18-24 חודשים	
5	שנתיים ויותר (**)	
89	סה"כ	
77,039	רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח	
20	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (*) (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)	

(*) מס' יח"ד אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ואת חלקי השותפים.

(**) כולל חלק החברה ב- 4 חנויות בפרויקט "בתי סיידוף".

הנתונים לעיל לא כוללים סה"כ 87 יח"ד המיועדות להשכרה לטווח ארוך בהתאם לחוק עידוד השקעות הון ששווין מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה.

ב. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח

חלק החברה	פרמטר
814	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה (*)
690,678	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
390,337	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה באלפי ש"ח
72 (**)	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו במהלך שנת 2023 בקשר עם פרויקטים בהקמה (*)
306	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים עד לתאריך המאזן בפרויקטים בהקמה (*)
11	מספר חוזי מכירה מחייבים (*) שנחתמו מתאריך המאזן ועד בסמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהיו בהקמה בתאריך המאזן)

(*) לא כולל חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ושירותי בניה ואת חלק השותפים. כמו כן, לא כולל את חלק החברה בחברות כלולות.

(**) כולל ביטול מכירת יחידת דיור אחת במהלך שנת 2023

3.8. צבר הכנסות ומקדמות (חלק החברה)

בשנת 2023 הכירה החברה בהכנסות מייזום (לא כולל הכנסות מהתחייבות למתן שירותי בנייה) בסך של כ- 1,012 מיליון ש"ח המהווה שינוי של כ- 42% בין תוצאות החברה בפועל לבין הצבר שניתן בתקופת הדיווח הקודמת בסך של כ- 712 מיליון ש"ח. עיקר השינוי מקורו מהכנסות ממכירות שבוצעו בשנת 2023.

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים נכון לתאריך המאזן	הכנסות שהחברה צפויה להכיר בגין חוזי מכירה מחייבים נכון לתאריך המאזן (לא כולל הכנסות מהתחייבות למתן שירותי בנייה)	
169,494	99,033	שנת 2024 - רבעון 1
301,027	62,383	שנת 2024 - רבעון 2
2,963	37,575	שנת 2024 - רבעון 3
-	24,138	שנת 2024 - רבעון 4
21,354	53,761	שנת 2025
93,781	49,817	שנת 2026
34,670	-	שנת 2027
-	-	שנת 2028 ואילך
623,289	326,707	סה"כ

3.8.1 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

בחודש דצמבר 2022 החליט דירקטוריון החברה לייעד 87 דירות בארבעה בניינים בפרויקט "אשדר אגמים" בנתניה כדיירות להשכרה לטווח ארוך בהתאם להוראות משרד הכלכלה ותחת אישורי חוק עידוד השקעות הון. החברה קיבלה את כל האישורים הנדרשים להשכרת 87 הדירות (בארבעה בניינים אשר בגינם התקבל טופס 4), ולפיכך בשנים 2022 ו- 2023 סווגו לנדל"ן להשקעה כל 87 הדירות. עד בסמוך לתאריך הדוח הושכרו כל 87 הדירות.

ספקי החברה המהותיים כוללים:

- א. קבלנים המבצעים עבור החברה עבודות פיתוח, תשתית ובנייה. ברוב המקרים ההתקשרות היא עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים.
- ב. ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים, ויועצים שונים (יועצי חשמל, מים, אקוסטיקה, כבישים, מיזוג אוויר וכיו"ב).
- ג. ספקי שירותי שיווק - מתווכים, משווקים ומפרסמים.
- ד. עו"ד ורו"ח.
- ה. מארגני עסקאות התחדשות עירונית ומתווכים בעסקאות קרקע.

במרבית המקרים, החברה מבצעת את הבניה באמצעות קבלן ראשי. בחלק מהפרויקטים, עבודות הבנייה מבוצעות על ידי קבוצת אשטרום, או על ידי מי מהחברות הבנות של קבוצת אשטרום. לתאריך הדוח, קבוצת אשטרום מהווה ספק מהותי לחברה. לפרטים אודות אופן התקשרות החברה עם קבוצת אשטרום ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בתקופת הדיווח (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
ספק א' - קבוצת אשטרום או חברות מטעמה (*)	כן	455,966	55%	כן	ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.
ספק ב' (*)	לא	26,262	3%	לא	החברה התקשרה עם קבלן, שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה, לביצוע שלושה פרויקטי תמ"א 38 ברמת גן (30 יח"ד ו-28 יח"ד, כולל בעלי קרקע) ובתל אביב (23 יח"ד, כולל בעלי קרקע).
ספק ג' (*)	לא	22,590	3%	לא	בפרויקט פינוי בינוי ביהוד מונסון, התקשרה החברה בהסכם עם קבלן שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה, לביצוע שלב ד' בפרויקט הכולל 2 בניינים (124 יח"ד). בשנת 2023 התקבל טופס 4 בגין שני הבניינים.
סה"כ	-	504,818	61%	-	-

(*) ההתקשרות נעשתה בשיטת Turn Key Project (פאושלי), במסגרתה התחייב הקבלן לבצע את כל שלבי הבנייה עד לגמר הפרויקט ואכלוסו הסופי על ידי הדיירים זאת בתמורה לסכום קבוע מראש כאשר נקבע מנגנון לביצוע שינויים ולתשלום בגינם. הקבלן נושא באחריות כלפי היזם עד למועד סיום הפרויקט כמקובל בהסכמים מסוג זה. בין היתר התחייב הקבלן לשאת באחריות לתיקון ליקויים בפרויקט בתקופת הבדק והאחריות. התשלום לספק הנ"ל מתבצע לאחר שהושלם השירות אשר התבצע על ידו (בהתאם ללוחות זמנים מוסכמים התלויים בהשלמת חלקים מהעבודה).

3.10. גילוי לגבי פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

א. פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח:

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (**)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 31.12.23	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (**)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (*)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (*)	שיעור הון עצמי מושקע (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (*)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	עודפים יתרת צפויים לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
										מיום 1.1.24 ועד תאריך הדוח	עד 31.12.23	עד 31.12.22							
אשדר טאגור בנין A	1	תל-אביב	2010	03/2020	03/2024	100%	16	114	92%	1	9	8	7	88,505	58,523	18%	29,982	34%	38,293
אשדר טאגור בנין B	1	תל-אביב	2010	03/2020	03/2024	100%	15	108	91%	-	12	12	3	80,084	53,624	18%	26,460	33%	34,534
אשדר טאגור בנין C	1	תל-אביב	2010	03/2020	08/2024	100%	53	139	83%	1	44	41	9	376,566	249,905	18%	126,661	34%	166,870
אשדר גלי - נתניה 1 בנין	2	נתניה	2018	03/2023	05/2026	100%	78	114	14%	5	20	-	58	183,167	136,242	13%	46,925	26%	56,367
אשדר נאות אפקה	3	תל-אביב	2020	05/2023	08/2026	100%	69	127	10%	-	-	-	69	408,614	297,070	15%	111,544	27%	127,013
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	4	קרית אונו	2018	08/2021	05/2024	100%	62	103	87%	-	53	42	9	114,544	93,917	10%	20,627	18%	27,369
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	4	קרית אונו	2018	08/2021	05/2024	100%	63	118	87%	-	50	44	13	129,835	106,510	10%	23,325	18%	31,278
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	4	קרית אונו	2018	08/2021	05/2024	100%	63	118	88%	-	53	47	10	129,444	106,198	10%	23,246	18%	31,158
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 4	4	קרית אונו	2018	08/2021	05/2024	100%	62	109	88%	-	60	55	2	115,483	96,192	10%	19,291	17%	26,547
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 1	4	קרית אונו	2018	05/2021	03/2024	100%	63	118	93%	-	60	59	3	124,433	106,370	10%	18,063	15%	26,294
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 2	4	קרית אונו	2018	05/2021	03/2024	100%	63	118	92%	-	62	57	1	127,851	109,041	10%	18,810	15%	27,180
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 3	4	קרית אונו	2018	05/2021	03/2024	100%	63	118	92%	1	61	55	2	127,945	108,804	10%	19,141	15%	27,491
GO YAFO -TEL AVIV בניין 1	5	תל-אביב	2018	05/2023	02/2024	50%	68	102	9%	-	3	2	65	149,283	115,028	20%	34,255	23%	49,478

שם הפרויקט	מספר הערה	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד בפרויקט (**)	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה קבלני ליום 31.12.23	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים (**)			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות באלפי ש"ח (*)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (*)	שיעור הון עצמי מושקע (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי באלפי ש"ח (*)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתר עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט באלפי ש"ח
										מיום 1.1.24 ועד תאריך הדוח	עד 31.12.23	עד 31.12.22							
GO YAFO -TEL AVIV (***) בניין 2	5	תל-אביב	2018	05/2023	02/2027	50%	68	102	8%	-	1	3	67	155,434	117,047	20%	38,387	25%	53,869
GO YAFO -TEL AVIV בניין 3	5	תל-אביב	2018	05/2023	02/2027	50%	68	102	8%	-	2	2	66	140,700	106,387	20%	34,313	24%	48,031
GO YAFO -TEL AVIV בניין 4 (***)	5	תל-אביב	2018	05/2023	02/2027	50%	72	96	12%	-	32	33	40	247,046	183,844	20%	63,202	26%	89,038
GO YAFO -TEL AVIV בניין 5	5	תל-אביב	2018	05/2023	02/2027	50%	71	98	12%	1	5	-	66	250,189	186,592	20%	63,597	25%	90,010
איינשטיין (***)	6	תל אביב	2018	06/2021	04/2024	100%	27	102	93%	-	11	12	16	130,433	84,875	25%	45,558	35%	61,460
רמז 36	6	תל-אביב	2018	08/2023	02/2026	100%	9	106	9%	-	-	-	9	62,987	48,661	18%	14,326	23%	19,848
אבן שפרוט	6	הרצליה	2020	12/2023	03/2026	100%	32	103	2%	-	-	-	32	106,846	83,700	15%	23,146	22%	31,754
אנוכי 1	6	תל-אביב	2015	09/2023	06/2026	100%	15	100	7%	-	-	-	15	57,459	42,713	13%	14,746	26%	17,264
תרע"ד 4	6	רמת גן	2015	08/2022	04/2025	100%	18	85	58%	-	5	3	13	59,324	39,637	20%	19,687	33%	24,274
תרע"ד 6	6	רמת גן	2019	08/2022	04/2025	100%	17	88	42%	1	6	1	11	53,692	40,324	20%	13,368	25%	17,956
העצמאות 77	6	הרצליה	2016	12/2022	06/2025	100%	26	101	38%	1	2	-	24	81,431	63,276	20%	18,155	22%	26,924
סה"כ	-	-	-	-	-	-	1,161	-	-	11	551	476	610	3,501,295	2,634,480	-	866,815	-	1,150,300

(*) הנתונים הכספיים מהווים 100% מסך הפרויקט (כולל חלקם של שותפים). נתוני העלויות וההכנסות כוללים את נתוני שירותי הבנייה ואינם כוללים את מרכיב הקרקע וההתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה.

(**) מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה ואת שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ויחידות בעלי קרקע בפרויקטים במסגרת תמ"א 38.

(***) כולל 5 יח"ד בפרויקט GO YAFO TEL AVIV ויחידה אחת בפרויקט איינשטיין לגביהן לא הכירה החברה בהכנסה עקב חוסר וודאות בהשלמת העסקאות כפי שנחתמו.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.23: (*)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן (באלפי ש"ח):				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח):						
שם הפרויקט	מספר הערה	קרע, היטלים, פיתוח (1)	בנייה	עלויות מימון שהוונט לפרויקט	אחרות	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	מיום ועד תאריך הדוח 1.1.24	שנסתיימה בשנה ביום 31 בדצמבר 2022	שנסתיימה בשנה ביום 31 בדצמבר 2023	הכנסות שהוכרו:	מחוזים חתומים שטרם הוכרו: (א)	מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	עלות צפויה של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	צפי מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח (ב)	מחיר ממוצע למ"ר בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי המכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח) (+א) (ב)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר (*)
אשדר טאגור בנין A	1	-4,313	50,093	-	5,479	7,264	47,368	53,008	54,259	51,368	4,717	46,818	9,267	22,216	32,420	44,187	37,137	11,868	32%
אשדר טאגור בנין B	1	-10,940	50,915	-	5,813	7,836	-	-	52,207	55,937	5,670	60,325	1,282	13,857	18,477	45,964	24,147	6,631	27%
אשדר טאגור בנין C	1	107,693	100,655	-	16,604	24,953	44,400	52,801	55,597	261,660	53,268	239,546	75,382	42,282	61,639	52,669	114,906	37,506	33%
אשדר גלי נתניה- בנין 1	2	42,512	11,411	3,690	2,410	76,219	20,665	20,221	-	6,182	39,190	11,151	34,221	103,208	137,795	20,625	176,985	45,244	26%
אשדר נאות אפקה	3	169,947	10,905	6,309	3,364	106,545	-	-	-	-	-	-	-	297,070	408,614	46,598	408,614	111,544	27%
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	4	37,021	44,623	2,484	2,358	7,431	-	19,458	25,891	72,938	10,818	52,250	31,506	21,740	30,788	26,427	41,606	10,544	25%
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	4	42,147	50,981	2,494	2,496	8,392	-	16,700	21,206	74,832	10,858	56,910	28,780	31,720	44,144	25,906	55,003	13,806	25%
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	4	42,034	51,334	2,494	2,518	7,818	-	18,478	22,393	82,089	11,056	56,941	36,204	25,517	36,300	25,910	47,355	12,264	26%
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 4	4	37,949	46,326	2,484	2,544	6,889	-	24,208	22,789	95,802	12,865	63,063	45,604	4,742	6,816	24,605	19,681	4,111	21%
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 1	4	42,682	53,862	2,348	2,511	4,967	-	31,407	21,803	105,258	8,317	87,056	26,519	8,189	10,858	24,960	19,175	3,796	20%
אשדר פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 2	4	44,629	54,027	2,348	2,681	5,356	-	14,271	23,362	115,138	9,831	86,517	38,452	2,135	2,882	25,967	12,713	2,168	17%

			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.23: (*)			הכנסות מחוזים חתומים, נכון לתאריך המאזן (באלפי ש"ח):				מחיר המכירה הממוצע למ"ד בש"ח בחוזים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT:			עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח):						
סה"כ שיעור רווח גולמי שטרם הוכר (*)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (באלפי ש"ח) (+א) (-ב)	מחיר למ"ד בש"ח לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח) (ב)	עלות צפויה של המלאי הבלתי מכור (באלפי ש"ח)	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו: (א)	מקדמות שנתקבלו:	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים:	הכנסות שהוכרו:	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	בשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	מיום 1.1.24 ועד תאריך הדוח	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע, היטלים, פיתוח (1)	מספר הערה	שם הפרויקט
17%	2,515	14,744	44,309	4,963	3,885	38,246	84,737	9,782	113,201	23,318	19,512	14,337	5,364	2,693	2,276	53,388	45,083	4	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 3
23%	34,018	148,303	20,836	137,921	106,403	8,845	2,517	10,382	980	35,158	34,273	-	65,333	2,409	4,705	5,580	37,001	5	GO YAFO TEL -AVIV בנין 1
25%	38,290	155,102	22,187	151,502	114,264	3,142	790	3,600	332	36,032	-	-	64,218	2,501	4,705	5,548	40,075	5	GO YAFO TEL -AVIV בנין 2
24%	34,121	140,009	19,696	132,063	100,148	1,745	6,892	7,946	691	36,590	-	-	62,575	2,260	4,705	5,148	31,699	5	GO YAFO TEL -AVIV בנין 3
26%	60,411	235,444	36,051	147,409	108,175	72,478	27,159	88,035	11,602	34,597	32,670	-	75,124	5,086	5,179	8,952	89,503	5	GO YAFO TEL -AVIV בנין 4
25%	63,121	248,234	36,382	233,721	174,134	14,004	2,465	14,514	1,955	-	32,676	31,561	75,695	3,872	5,179	9,009	92,837	5	GO YAFO TEL -AVIV בנין 5
34%	30,715	90,132	41,046	87,263	57,605	29,685	13,485	2,869	40,301	45,654	-	-	8,079	3,824	-	55,790	17,182	6	איינשטיין
23%	14,326	62,987	66,094	62,987	48,661	-	-	-	-	-	-	-	39,440	1,663	-	2,938	4,620	6	רמו 36
22%	23,146	106,846	32,456	106,846	83,700	-	-	-	-	-	-	-	69,218	1,169	-	917	12,396	6	אבן שפרות
26%	14,746	57,459	38,460	57,459	42,713	-	-	-	-	-	-	-	34,846	1,368	-	2,248	4,251	6	אנוכי 1
34%	16,477	48,621	39,069	40,718	26,612	7,110	11,496	7,903	10,703	38,389	38,093	-	16,419	1,799	-	16,264	5,155	6	תרעד" 4
25%	11,218	45,232	34,979	33,474	25,243	13,294	6,923	11,757	8,460	42,988	36,993	31,906	20,195	1,829	-	11,829	6,471	6	תרעד" 6
22%	17,712	79,369	31,202	76,040	59,043	4,315	1,077	3,330	2,062	-	30,082	39,060	34,851	2,072	-	17,064	9,289	6	העצמאות 77
-	620,298	2,389,804	-	2,063,099	1,523,262	520,081	918,118	326,708	1,111,491	-	-	-	835,027	81,323	51,400	719,807	946,923	-	סה"כ

הערות (פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח):

1. **אשדר טאגור** - פרויקט פינני בינוי ברחוב טאגור בתל אביב במסגרתו פינתה והרסה החברה בניינים קיימים ובונה 3 בניינים הכוללים 144 יח"ד סה"כ ומצויים בסיום הבניה, מתוכן 60 יח"ד ימסרו לבעלי הדירות המפונים ו- 84 יח"ד למכירה בשוק החופשי. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, נמשכו עודפים בסך של כ- 76 מיליון ש"ח. לפרטים בדבר מכירת דירה בפרויקט לבעלת עניין בחברה ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח זה.
2. **אשדר גלי נתניה** - פרויקט בביצוע על קרקע שנרכשה מגורמים פרטיים בנתניה. בפרויקט מתוכננים 2 בניינים וסה"כ 152 יח"ד. החברה החלה בבניית מרתפים לשני הבניינים ובשיווק של בניין אחד מתוך השניים הכולל 78 יח"ד. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
3. **אשדר נאות אפקה** - פרויקט בביצוע על קרקע שנרכשה מגורם פרטי בשכונת אשדר נאות אפקה שבתל אביב. החברה החלה בבניה ושיווק של 69 יח"ד. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
4. **אשדר פרדס קרית אוננו** - בחודש יוני 2018 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" בקרית אוננו לבניית 813 יח"ד (כולל תוספת של 84 יח"ד שאושרו בהקלה) ב- 4 מגרשים נפרדים, מתוכן 584 יח"ד לזכאים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" ו- 229 יח"ד למכירה בשוק החופשי. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים בתכנית "מחיר למשתכן" במחיר הנע בין 11,483 ש"ח לבין 12,059 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ממועד קבלת היתר בניה). בשנת 2023 המשיכה החברה בהקמת 7 בניינים הכוללים 439 יח"ד (במגרשים 21 ו-23) כאשר הבניינים נמצאים בסיום הבניה, כמו כן בקשר עם 6 בניינים הכוללים 374 יח"ד (במגרשים 25-26) קיבלה החברה תופס 4 בחודשים אוגוסט וספטמבר, 2023 והחלה במסירות. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי. לפרטים אודות מכירת שתי דירות בפרויקט לקרוביו של מנכ"ל החברה ראה באור 122(1)ב' לדוחות הכספיים.
5. **GO YAFO TEL AVIV** - בחודש ספטמבר 2018 זכתה שותפות מוגבלת בה מחזיקה החברה וצד ג' בחלקים שווים ב"מכרז GO YAFO TEL AVIV" לחכירת מתחם הכולל 3 מגרשים (110,111,112) המיועד בעיקרו למגורים, בשכונת "דקר" שבחלקה המזרחי של יפו. המתחם מיועד לבניית 350 יח"ד (כולל תוספת של 10 יח"ד שאושרו בהקלה) (מתוכן 163 יח"ד מיועדות למכירה לרוכשים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", 184 יח"ד מיועדות למכירה בשוק החופשי ו- 3 יח"ד יוענקו למדינה ללא תמורה) ולכ- 1,400 מ"ר מסחרי עיקרי ב-5 בניינים. במסגרת המכרז, על השותפות למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים בתכנית "מחיר למשתכן" במחיר של 14,900 ש"ח למ"ר דירתי בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים הידוע ביום קבלת היתר הבניה - מדד דצמבר 2022). בהתאם להיתרי בניה שהתקבלו בתחילת שנת 2023 החלה השותפות בהקמתם של 5 הבניינים ושיווקם של יתרת יח"ד לשיווק. לאחר מועד הדוח ביום 7 בפברואר 2024, החל הבנק המלווה בהעמדת המימון לבניית פרויקט GO YAFO TEL-AVIV. אקרו אשדר ביפו והבנק המלווה הגיעו להסכמות כי בשלב זה יועמד על ידי אקרו אשדר ביפו הון עצמי מינימאלי בשיעור של כ-14.2% מעלויות הקמת הפרויקט הצפויות (כ- 110 מיליון ש"ח). כחלק מההסכמות, היה ועד ליום 31 ביולי 2024 לא תעמוד אקרו אשדר ביפו ביעדי המכירות שהוסכמו, אזי היא תידרש להעמיד הון עצמי נוסף עד לתקרת ההון העצמי (כ-146.7 מיליון ש"ח). על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי. בהתייחס לשטחי המסחר, כמצוין לעיל, יש לציין כי ברבעון האחרון לשנת 2023, לאחר החלטת השותפים בשותפות המוגבלת, סיווגה השותפות את שטחי המסחר לסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה. פעילות השותפות מוצגת בדוחות הכספיים של החברה על פי שיטת השווי המאזני.
6. **פרויקטים במסגרת תמ"א 38** - החברה פועלת בתחום ייזום מגורים על פי תכנית מתאר ארצית מספר 38. הפרויקטים בביצוע כוללים 7 פרויקטים בתל אביב, רמת-גן והרצליה ובהם מבצעת החברה הריסה ובניה מחדש ובסה"כ בונה עוד 144 יח"ד לשיווק. על המקרקעין בכל הפרויקטים רשומות משכנתאות לטובת מוסדות פיננסיים שונים.

ב. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנותרו במלאי	עלות המלוא המיוחסת ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23 (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות					רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (באלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום שנותרו במלאי לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
										מתום התקופה ועד לסיום הדוח	רבעון 4 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 1 לשנת 2023			
נחלת יהודה- בנין 1	ראשון לציון	2018	06/2020	10/2023	100%	27	60,659	ל.ר.	117	11	4	-	4	3	75,362	20%	ל.ר.
נחלת יהודה- בנין 2	ראשון לציון	2018	06/2020	10/2023	100%	23	53,672	ל.ר.	123	5	5	1	1	1	65,711	18%	ל.ר.
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25- בנין 1	קרית אונו	2018	12/2020	08/2023	100%	2	5,655	ל.ר.	141	-	-	-	1	-	8,398	33%	ל.ר.
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25- בנין 3	קרית אונו	2018	12/2020	08/2023	100%	1	2,293	ל.ר.	125	-	-	-	-	-	3,322	31%	ל.ר.
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 1	קרית אונו	2018	12/2020	09/2023	100%	1	2,179	ל.ר.	125	-	2	1	-	-	2,965	27%	ל.ר.
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 2	קרית אונו	2018	12/2020	09/2023	100%	5	13,080	ל.ר.	138	2	-	1	-	-	18,713	30%	ל.ר.
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 3	קרית אונו	2018	12/2020	09/2023	100%	2	4,354	ל.ר.	125	-	1	-	-	-	6,143	29%	ל.ר.
RECANATI-RESIDENCE בנין 1	תל אביב	2003	03/2019	03/2023	100%	1	12,300	ל.ר.	252	-	-	-	-	-	15,344	20%	ל.ר.
RECANATI-RESIDENCE בנין 2	תל אביב	2003	03/2019	03/2023	100%	3	16,768	ל.ר.	151	1	-	-	-	-	23,218	28%	ל.ר.
RECANATI-RESIDENCE בנין 3	תל אביב	2003	03/2019	06/2023	100%	1	12,701	ל.ר.	252	-	-	-	1	-	16,012	21%	ל.ר.
מונוסון בנין 4	יהוד-מונוסון	2003	07/2019	08/2023	100%	1	2,085	ל.ר.	147	-	-	-	-	-	3,722	44%	ל.ר.
מונוסון בנין 5	יהוד-מונוסון	2003	01/2018	02/2021	100%	1	3,573	ל.ר.	211	-	-	-	-	-	4,530	21%	ל.ר.
סיידוף- מגדל שימור-מסחר	ירושלים	2006	10/2009	04/2014	50%	4 (*)	6,212	ל.ר.	48	-	-	-	6	1	6,572	5%	ל.ר.
אשרד אגמים מגרש 1403 בנין 1 (**)	נתניה	2009	12/2019	06/2022	100%	1	2,238	ל.ר.	175	-	-	-	-	-	3,822	41%	ל.ר.
אשרד אגמים מגרש 1403 בנין 2 (**)	נתניה	2009	05/2021	11/2022	100%	2	2,836	ל.ר.	125	-	-	-	2	2	5,274	46%	ל.ר.
אשרד אגמים מגרש 1405 בנין 1 (**)	נתניה	2009	03/2020	12/2022	100%	3	5,050	ל.ר.	135	-	-	-	-	1	9,042	44%	ל.ר.
אשרד אגמים מגרש 1405 בנין 2 (**)	נתניה	2009	04/2021	06/2023	100%	10	13,311	ל.ר.	123	-	-	3	-	2	25,662	48%	ל.ר.
מגדל אשרד גני תקוה (אטינג)	גני תקוה	2007	02/2021	05/2023	100%	1	2,237	ל.ר.	137	1	-	-	-	1	3,057	27%	ל.ר.
סה"כ	-	-	-	-	-	89	221,203	-	-	20	12	6	16	10	296,869	75,666	-

(*) 4 חנויות שטרם נמכרו.

(**) יצוין כי החברה הגישה בקשות לרשות להשקעות במשרד הכלכלה להכיר בחלק מהדירות כדירות להשכרה למגורים במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959, כמפורט להלן: 12 דירות אגמים מג' 1403 בנין 1, 27 דירות אגמים מג' 1403 בנין 2, 15 דירות אגמים מג' 1405 בנין 1 ו-33 דירות אגמים מג' 1405 בנין 2. במהלך שנת 2022 התקבלו כל האישורים להשכרת כל 87 הדירות בפרויקט אשרד אגמים, כמתואר לעיל.

(***) מספר יחידות הדיוור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיוור שנמכרו כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה ואת שירותי הבנייה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ויחידות בעלי קרקע בפרויקטים במסגרת תמ"א 38.

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט בכל תקופה, ללא מע"מ (בש"ח)						שם הפרויקט
מחיר ממוצע במ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח)	רבעון 1 לשנת 2023	רבעון 2 לשנת 2023	רבעון 3 לשנת 2023	רבעון 4 לשנת 2023	מתום התקופה ועד סמוך לתאריך הדוח	
23,856	26,529	25,046	-	24,329	24,107	נחלת יהודה- בנין 1
23,228	26,032	25,610	24,780	24,436	23,923	נחלת יהודה- בנין 2
29,781	-	14,084	-	-	-	אשדר הפרדס קרית אונו מגרש 25 -בנין 1
26,574	-	-	-	-	-	אשדר הפרדס קרית אונו מגרש 25 -בנין 3
23,724	-	-	29,925	27,121	-	אשדר הפרדס קרית אונו מגרש 26 -בנין 1
27,120	-	-	24,147	-	26,758	אשדר הפרדס קרית אונו מגרש 26 -בנין 2
24,571	-	-	-	29,499	-	אשדר הפרדס קרית אונו מגרש 26 -בנין 3
60,888	-	-	-	-	47,079	RECANATI RESIDENCE - בנין 1
51,153	-	-	-	-	-	RECANATI RESIDENCE - בנין 2
63,541	-	59,548	-	-	-	RECANATI RESIDENCE - בנין 3
25,403	-	-	-	-	-	מונוסון 4
21,469	-	-	-	-	-	מונוסון 5
34,017	43,089	32,969	-	-	-	סיידוף- מגדל שימור+מסחר
21,885	-	-	-	-	-	אשדר אגמים מגרש 1403 בנין 1
21,131	25,133	22,456	-	-	-	אשדר אגמים מגרש 1403 בנין 2
22,358	24,660	-	-	-	-	אשדר אגמים מגרש 1405 בנין 1
20,880	21,193	-	21,089	-	-	אשדר אגמים מגרש 1405 בנין 2
22,251	-	25,572	-	-	23,576	מגדל אשדר גני תקוה

ג. פרויקטים בתכנון (באלפי ש"ח):
פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים

יח"ד בפרויקט (1)												
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי			חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם נחתם הסכם מימון/ליווי פיננסי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה ו/או שיווק מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים (2)	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	
מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (1)	מ"ר ממוצע ליחידה	יח"ד (1)									
		114	126	75%	לא	02/2029	06/2024	36,888	2011	רמת גן	1	המבדיל רמת גן
		כ-570	1	75%	לא	02/2029	06/2024	3,014	2011	רמת גן	1	המבדיל רמת גן- מסחר
		114	91	75%	לא	02/2028	08/2024	16,263	2008	קרית אונו	2	השקד אשרד פרדס קרית אונו
		139	56	33.33%	לא	01/2027	04/2024	23,850	2008	רמת גן	3	קריניצי החדשה מגרשים 111+112+301+302
		105	36	100%	לא	06/2027	08/2024	8,003	2013	רמת גן	4	רחובות הנהר 13
		109	32	100%	לא	05/2027	09/2024	2,238	2019	רעננה	4	רעננה בורכוב 14
		109	31	100%	לא	03/2027	09/2024	1,968	2015	רעננה	4	רעננה בורכוב 24
		111	26	100%	לא	09/2027	11/2024	3,279	2020	תל אביב	4	אלתרמן
		100	13	100%	כן	04/2027	10/2024	1,405	2019	תל אביב	4	זכרון יעקב 7
		70	25	100%	לא	02/2028	08/2024	7,441	2018	תל אביב	4	צילרסון ת"א בנין 1
		91	22	100%	לא	02/2028	08/2024	7,856	2018	תל אביב	4	צילרסון ת"א בנין 2
		118	55	100%	לא	04/2028	10/2024	3,583	2019	תל אביב	4	שד' ירושלים 151
		-	514	-	-	-	-	115,788	-	-	-	סה"כ

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

		עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.23					חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך לתאריך הדוח: הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו			מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:				
שם הפרויקט	מספר הערה	קרקע, היטלים, כיתוח (2)	עלויות מימון שהווננו לפרויקט (2)	תכנון ואחרות (2)	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו (2)	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בש"ח בחוזים מוקדמים שנחתמו ללא מע"מ לשנה שנסיימה ביום 31.12.23	מספר חוזים מוקדמים חתומים	מקדמות שהתקבלו (א)(2)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב)(2)	צפי מהכנסות המלאי הבלתי מכור (ג)(2)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בש"ח לפי חושב צפי מהכנסות של המלאי הבלתי מכור	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)(2)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר (2)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
המבדיל רמת גן	1	33,114	-	3,774	305,867	-	-	-	-	469,266	32,620	469,266	126,511	27%
המבדיל רמת גן- מסחר	1	2,833	-	181	9,745	-	-	-	-	18,653	32,724	18,653	5,894	32%
השקד קרית אונו	2	8,959	-	7,304	230,476	-	-	-	-	288,689	27,751	288,689	41,950	15%
קריניצי החדשה מגרשים 111+112+301+302	3	13,364	1,381	9,105	190,377	-	-	-	-	277,356	49,884	277,356	63,129	23%
רחובות הנהר 13	4	5,979	-	2,024	90,684	-	-	-	-	135,899	35,905	135,899	37,212	27%
רעננה בורכוב 14	4	1,150	-	1,088	80,656	-	-	-	-	98,106	28,167	98,106	15,212	16%
רעננה בורכוב 24	4	584	-	1,384	79,988	-	-	-	-	95,886	28,302	95,886	13,930	15%
אלתרמן	4	1,790	-	1,489	95,299	-	-	-	-	119,471	41,311	119,471	20,893	17%
זכרון יעקב 7	4	348	-	1,057	58,128	-	-	-	-	71,165	54,912	71,165	11,632	16%
צילרסון ת"א בנין 1	4	5,355	-	2,086	81,721	-	-	-	-	106,419	61,020	106,419	17,257	16%
צילרסון ת"א בנין 2	4	5,691	-	2,165	91,538	-	-	-	-	118,599	59,299	118,599	19,205	16%
שד' ירושלים 151	4	187	-	3,396	180,714	-	-	-	-	224,537	34,459	224,537	40,240	18%
סה"כ	-	79,354	1,381	35,053	1,495,193	-	-	-	-	2,024,046	-	2,024,046	413,065	-

(1) מספר יח"ד בפרויקט כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ואת עסקאות שירותי הבניה ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי ותמ"א 38.

(2) הנתונים הכספיים הנ"ל הינם באלפי ש"ח ומהווים 100% מסך הפרויקט, וכמו כן נתוני ההכנסות והעלויות אינם כוללים את ההתחייבויות למתן שירותי בניה. יתרת העלויות הצפויות וצפי מהכנסות מהמלאי הבלתי מכור אינן כוללות את מרכיב עלות הקרקע בשווי התמורות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע.

הערות (פרויקטים בתכנון):

1. **המבדיל רמת גן** - החברה באמצעות חברת בת בבעלות חלקית (75%) "אשדר ענב במבדיל בע"מ" התקשרה עם 55 בעלי דירות וחנויות בהסכם פינוי בינוי ברחוב המבדיל פינת אבא הלל ברמת גן ורכשה חלקת קרקע פנויה מבעלים פרטיים. על המקרקעין אושרה תב"ע ל-180 יח"ד (126 יח"ד למכירה על ידי חברת הבת) והתקבל היתר בנייה להקמת 180 יח"ד, שטחי מסחר בקומת קרקע ו-4 קומות מרתף. בשנת 2024 מתכננת חברת הבת את תחילת עבודות ההקמה ושיווקן של 126 יח"ד. בהתאם להוראות ההסכם, השותף בפרויקט הודיע לחברה שברצונו להגדיל את חלקו בפרויקט ל-50% כנגד העברת ההון העצמי. לאחר תאריך המאזן ובסמוך לאישור הדוחות הכספיים הוגדל חלקו של השותף כאמור. לאור זאת תהפוך החברה לחברה כלולה של החברה.
2. **השקד קרית אונן** - החברה (75%) יחד עם שותפתה (25%) התקשרו עם 104 בעלי דירות ב-4 בניינים מרחוב השקד בקרית אונן בהסכם פינוי בינוי. על הקרקע ברחבת השקד אושרה תב"ע להקמת 195 יח"ד. כמו כן, סוכם עם רשות מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע משלימה עליה ניתן יהיה לבנות 111 יח"ד בעלות של כ-60 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) אשר שולמו במהלך רבעון שני לשנת 2023. אושרה תכנית עיצוב ואושרה בתנאים בקשה להיתר ברחבת השקד.
3. **קרינצי החדשה - מגרשים 111+112+301+302** - החברה התקשרה עם שני שותפים ("היזמים") ועם בעלי קרקע בהסכם מזומן, קומבינציית תמורות ושירותי בניה למגרשים אלו, אשר הם חלק ממתחם "המשולש הגדול" שברמת-גן. על המגרשים ניתן לבנות 56 יח"ד ושטח מסחרי עיקרי של 1,000 מ"ר (אשר צפוי להימסר לבעלי הקרקע הפרטיים במסגרת עסקת שירותי בניה). היזמים מתכננים להתחיל בהקמת ושיווק הפרויקט במהלך בשנת 2024.
4. **פרויקטים במסגרת תמ"א 38** - החברה פועלת בתחום ייזום מגורים על פי תכנית מתאר ארצית מספר 38. הפרויקטים בתכנון כוללים 11 בניינים בשמונה מתחמים למגורים, בתל אביב-יפו, רמת גן ורעננה ובהם תבצע החברה הריסה ובנייה מחדש של 458 יח"ד כולל דירות לבעלי קרקע ומתוכן תשווק 240 יח"ד.

ד. פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח (באלפי ש"ח):

פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד שנמכרו בפרויקט (1)	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ הכנסות שהוכרו באלפי ש"ח		סה"כ עלויות שהוכרו באלפי ש"ח		סה"כ רווח גולמי שהוכר באלפי ש"ח		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר בש"ח (ללא מע"מ/VAT)	
								בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט (*)	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט (*)	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט (*)	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט	בתקופה השוטפת	במצטבר מתחילת הפרויקט
מונטיפיורי 5	קרית אונו	2016	12/2020	01/2023	100%	14	117	1,738	39,154	1,142	34,040	596	5,114	34%	13%	ל.ר.	23,918
מונוסון 3	יהוד-מונוסון	2003	07/2019	08/2023	100%	40	137	24,540	111,954	24,024	93,379	516	18,575	2%	17%	ל.ר.	20,365
רות	רמת גן	2014	12/2020	01/2023	100%	12	113	2,908	44,921	1,956	31,466	952	13,455	33%	30%	ל.ר.	33,128
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25 - בניין 2	קרית אונו	2018	12/2020	09/2023	100%	63	112	27,543	115,197	21,135	96,763	6,408	18,434	23%	16%	ל.ר.	16,363

(1) סה"כ יחידות שנמכרו בפרויקט כולל את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ובעסקאות פינוי בינוי.

ה. עתודות קרקע:

שם עתודת הקרקע	מספר הערה	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	שטח עתודת הקרקע דונם	זכויות בנייה בעתודת הקרקע				
				עלות מקורית של עתודת הקרקע (א)	עלויות תכנון פיתוח ואחרות שהוונו לקרקע (ב)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מצב תכנוני נוכחי (*)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
											מ"ר ממוצע ליח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד			
רמת הדר	1	גבעת שמואל	2023	146,400	14,012	9,545	-	169,957	100%	3	122	100	122	100	100
גליל ים	2	הרצליה	2023	282,750	42,775	19,057	-	344,582	100%		195	102	195	102	102
נחל עדה	3	אור עקיבא	2021	137,576	8,769	12,228	-	158,573	100%	16	261	124	261	124	124
צריפין-באר יעקב	4	באר יעקב	2023	124,000	54,434	10,530	-	188,964	50%	9	242	110	242	110	100
חוף הצוק (**)	5	תל אביב	1995	57,141	48,563	-	-	105,704	50%	20	116 יח"ד מגורים + 200 מלונאות	100	200	100	110
רמת אפעל	6	רמת גן	2002	30,936	15,691	-	-	46,627	33%	8	כ-355 יח"ד +כ-12,600 מ"ר תעסוקה, מסחר ומלונאות+ כ-92 יח"ד מיוחד (***)	107	107	355	
אשרון	7	אלפי מנשה	1996	-	-	-	-	-	50%	12	28	-	28	-	-
פרדס משותף	8	רעננה	2021	135,728	12,224	14,533	-	162,485	100%	5	106	123	106	123	120
הרובע הבינלאומי-לוד	9	לוד	2022	242,083	14,689	19,434	(20,229)	255,977	100%	11	263	105	263	105	105
גלי נתניה-בניין 2	10	נתניה	2018	30,680	22,682	3,501	-	56,863	100%	3	74	110	74	110	110
השקד - קרקע משלימה	11	קרית אנו	2023	55,303	7,341	-	-	62,644	75%	4	111	117	111	117	111

(*) מספר יח"ד והעלויות בפרויקט כוללים את חלקי השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, ואת שירותי הבניה אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין ובעסקאות פינוי בינוי.
 (**) כולל עלויות של 2 יחידות מלונאיות בנויות בבנין הדרומי. לפרטים נוספים ראה באור 9(1)ב(3) לדוחות הכספיים.
 (***) כולל אומדן לזכויות נוספות שצפויות להתקבל כאיזון מחברה בעלת זכויות במקרקעין סמוכים. ראה הערה 6 להלן.

הערות (עתודות קרקע):

1. רמת הדר - גבעת שמואל - בחודש דצמבר 2022, נודע זכייתה של החברה במכרז מס' מר/236/2022 של רמ"י בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל לחכירת מגרש (הידוע כמגרש 8 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/2006) המיועד לבנייה של 122 יחידות דיור בבניה רוויה המיועדים למכירה בשוק החופשי ושטחי מסחר ונמצא ע"ג מקרקעין בגוש 6392 חלקה (בחלק) 31. המגרש ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר גבעת שמואל. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2022 (אסמכתא מס': 156181-01-2022). על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
2. גליל ים הרצליה - בחודש דצמבר 2022, נודע לחברה על זכייתה במכרז מס' תא/227/2022 של רמ"י בשכונת גליל ים בהרצליה לחכירת מגרשים (הידועים כמגרשים 108 ו-116 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/1068) המיועדים לבניה רוויה של 195 יחידות דיור למכירה בשוק החופשי ונמצאים ע"ג מקרקעין בגוש 6423 חלקות (בשלמות) 129 ו-137. המגרשים ממוקמים בחלקה המזרחי של שכונת גליל ים בהרצליה (להלן: "המקרקעין", "הפרויקט"). לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2022 (אסמכתא מס': 156190-01-2022). על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
3. אור עקיבא - נחל עדה - בחודש דצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות בקרקע בשכונת נחל עדה באור עקיבא הידועה כחלקים מחלקות 20 ו-38 בגוש 10200. על הקרקע ניתן להקים על פי תכנית מתאר בתוקף כ-261 יח"ד. הקמת הפרויקט מחייבת, בין היתר, קבלת הסכמה של בעלי זכויות נוספים בקרקע. על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
4. "מחיר מטר" באר יעקב - בחודש דצמבר 2022 נודע לחברה ולקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, על זכייתן במכרז מס' מר/260/2022 של רמ"י בבאר יעקב לחכירת מגרש (הידוע כמגרש 106 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/1018/א) ונמצא ע"ג מקרקעין בגוש 4234 חלקה (בחלק) 5. המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של העיר באר יעקב (להלן: "המקרקעין"). המיועדים לבניה של 260 יחידות דיור, כאשר 130 מהן מיועדות למכירה בשוק החופשי ו-130 היחידות הנותרות מיועדות למכירה במסגרת "דיור במחיר מטר" (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להסכם בין הצדדים אשר היה כפוף לזכייה במכרז, החברה וקבוצת אשטרום יפעלו במסגרת של מיזם משותף לתכנון, בנייה, שיווק ורישום הדירות שיבנו, לפיו כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לזכויות ויישא בהתחייבויות המיזם המשותף (ביחד ולחוד), בגין חלקו (50%) (להלן: "המיזם המשותף"). בהתאם לתוכנית המתאר המפורטת החלה על המקרקעין, מיועדים המקרקעין לבנייה רוויה למגורים ולמסחר. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 27 בדצמבר 2022 (אסמכתא מס': 156199-01-2022). בכוונת החברה וקבוצת אשטרום להגיש בקשה לקבלת תוספת 18 יחידות בהקלה.
5. חוף הצוק - החברה יחד עם שותף (להלן: "הבעלים") הינם הבעלים, בחלקים שווים ביניהם, של חטיבת קרקע סמוך לחוף הצוק בתל אביב. החברה ושותף קודם השלימו בניה של בניין אחד הכולל 161 יחידות נופש, מתוכן מכרו ומסרו החברה והשותף הקודם 107 יחידות נופש. החברה והשותף הנוכחי מכרו ומסרו 52 יחידות נופש ו-2 יחידות נופש נוספות נשארו בידי הבעלים. החברה ושותף קודם קיבלו היתר לבניין נוסף שבו תוכננו 129 יחידות נופש ומכרו 25 יחידות נופש. הקמת הבניין הנוסף הופסקה ותוקף ההיתר פקע. הבעלים פעלו מול רשויות התכנון לשינוי התכנית החלה על החלק שטרם נבנה במקרקעין (להלן: "התב"ע החדשה"). זכויות ליחידת נופש אחת מתוך ה-25 נמכרו לשותף כאשר מחצית ממנה נמכרה לחברה. בחודש בפברואר 2021 החליטה ועדת משנה להתנגדויות של הועדה המחוזית לאשר את התב"ע החדשה לפיה בבניין הנוסף תותר הקמת 116 דירות מגורים, בחלק המערבי והצפון מערבי של המקרקעין תותר הקמת בית מלון הכולל לפחות 198 חדרים ובחלק הצפוני תותר הקמת 500 מ"ר עיקרי למסחר. כנגד אישור התב"ע החדשה וסירוב יו"ר הועדה המחוזית לאפשר למתנגדים להגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה הוגשו עתירות מנהליות שנדחו ע"י בית המשפט המנהלי. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי. במהלך שנת 2022 הושלמה עסקת מכירת 52 יחידות נופש לצד שלישי שנחתמה בשנת 2021. לפרטים נוספים ראה באור 9(1)ב' (3) לדוחות הכספיים השנתיים ודיווחים מיידיים מיום 7 ביולי 2022 (אסמכתא מס': 085189-01-2022), 4 בנובמבר 2021 (אסמכתא מס' - 01-2021-094312), 27 במאי 2021 (אסמכתא מס': 031864-01-2021), מיום 7 בפברואר 2021 (אסמכתא מס': 014989-01-2021), מיום 14 בפברואר 2019 (אסמכתא מס': 013081-01-2019), מיום 10 ביולי 2018 (אסמכתא מס': 062151-01-2018) ומיום 21 במאי 2018 (אסמכתא מס': 040413-01-2018).

6. **רמת אפעל** - החברה רכשה, ביחד עם שני צדדים נוספים (בחלקים שווים ביניהן, להלן: "השותפים"). חטיבת קרקע ברמת אפעל הידועה כגוש 6174 חלקים ממגרשים 400, 109, 110 ו-116. בחודש אוגוסט 2021, החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב (להלן: "הועדה המחוזית") לאשר בתנאים תכנית מפורטת אשר תאפשר בניית מבני מגורים, משרדים, מסחר, מלונאות ודיוור מוגן על הקרקע ועל מקרקעין סמוכים (להלן: "התכנית"). התכנית פורסמה ברשומות ובעיתונות בחודש דצמבר 2021 והיא תקפה החל מיום 9 בינואר 2022. כנגד אישור התכנית וסירוב יו"ר הועדה המחוזית לאפשר למתנגדים להגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה הוגשו עתירות מנהליות, אשר נדחו ע"י בית המשפט המינהלי. על פי הסכם בין השותפים ובין חברה בעלת זכויות במקרקעין סמוכים, השותפים לא התנגדו ללוח הקצאת הזכויות של התכנית בתמורה לכך שיקבלו איזון (בקבלת זכויות בקרקע ובקבלת מזומן) מהחברה בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים. בהתאם להסכמים לשיתוף הפעולה עם החברה בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים מיום 3 בינואר 2022 ומיום 16 ביולי 2020, סך האיזון יקבע ע"י הערכה של שמאי מוסכם. ביום 15 בדצמבר, 2021 קבע השמאי המוסכם ששווי האיזון שהשותפים זכאים לקבל מהחברה בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים הינו בסך של כ-108 מיליון ש"ח. טרם נקבעו הזכויות בקרקע שהשותפים יקבלו מהחברה בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים. לפרטים נוספים ראה באור 9(1)ב' (1) לדוחות הכספיים ודיווחים מיידיים מיום 6 בינואר 2022, מיום 28 בנובמבר 2021, מיום 7 באוקטובר 2021, מיום 8 באוגוסט 2021, מיום 19 באוגוסט 2020, מיום 26 בספטמבר 2019, מיום 27 בפברואר 2018 ומיום 13 בפברואר 2018 (אסמכתאות מס': 2022-01-003141, 2021-01-102754, 2021-01-084697, 2021-01-062644, 2020-01-081196, 2019-01-083988, 2018-01-015813 ו-2018-01-012111, בהתאמה). על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
7. **אשרון - אלפי מנשה** - אשרון (קרני שומרון) בע"מ (מוחזקת בשיעור 50% ע"י החברה ואינה פעילה נכון למועד דוח זה) הינה בעלת זכויות בקרקע באלפי מנשה, אשר על פי תכנית מתאר תקפה יועדה להפקעה לצורכי ציבור. אשרון (קרני שומרון) בע"מ מקדמת תכנית מתאר חדשה לפיה בחלק מהקרקע תותר הקמת 28 יח"ד צמודי קרקע.
8. **פרדס משותף רעננה** - בחודש יולי 2021, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויות בקרקע ברעננה הידועה כחלקה 74 ומגרשים 2032, 2031 ו-2012 בגוש 6588. על הקרקע ניתן להקים על פי תכנית מתאר בתוקף כ-111 יח"ד. החברה הגישה בקשה לקבלת תוספת של 5 יחידות בהקלה אשר אושרה בתנאים. על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
9. **הרובע הבינלאומי לוד** - בחודש מאי 2022, נודע לחברה על זכייתה במסגרת מכרז מס' מר/2022/6 של רמ"י ברובע הבינלאומי בלוד לחכירת שלושה מגרשים (הידועים כמגרשים 211,212,311 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/1087) בהם הוקצו זכויות בגין מקרקעין בגוש 4000 חלקות (בחלק) 26,30,31 ובגוש 4228 חלקות (בחלק) 32,33,38,47. המגרשים ממוקמים בחלקה הצפון מערבי של העיר לוד (להלן: "המקרקעין"), ומיועדים לבניה של 263 יחידות דיור (להלן: "הפרויקט"). בהתאם לתוכנית המתאר המפורטת החלה על המקרקעין, מיועדים המקרקעין לבנייה רוויה למגורים בשילוב חזית מסחרית. לפרטים נוספים ראה באור 9(1)ב' (5) לדוחות הכספיים ודיווח מיידי מיום 12 במאי 2022 (אסמכתא מס': 2022-01-057520). על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.
10. **גלי נתניה - בנין 2** - הנתונים בסעיף זה מתייחסים לבניין השני מתוך שניים בפרויקט, בו מתוכננות 74 יח"ד, לפרטים נוספים ראה הערה 2 בסעיף 3.10א' לעיל.
11. **השקד - קרקע משלימה** - לפרטים נוספים ראה הערה 2 בסעיף 3.10ג' לעיל.

1. **פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ואחרים:**

פרויקטים מסוג התחדשות עירונית ואחרים - נתונים כלליים על הפרויקטים

שם הפרויקט	מספר הערה	מקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	מספר יח"ד משוער (*)	סוג התקשרות	מועד חזוי לאישור תב"ע	כמות יח"ד לפינוי/ בעלי קרקע	שיעור דיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	מצב תכנוני סטטוטורי
פגירסקי	-	גני תקוה	100%	כ- 197 יח"ד + תעסוקה ומסחר	קומבינציה ושירותי בניה	2024	80	-	תכנית מתאר פורסמה למתן תוקף בחודש יוני, 2023.
כפר סבא צפון (נסימי)	1	כפר סבא	100%	כ-1,175 יח"ד + מסחר	קומבינציה בתמורות	2030	-	-	העירייה מקדמת תכנית מתאר לעיר. העירייה לא מאשרת קידום תכנית נקודתית למתחם עד לאישור תכנית המתאר. התנגדויות לתכנית המתאר נידונו לפני זמן רב והחלטה מעוכבת חודשים רבים. באוקטובר 2020 פורסמה החלטה הוועדה המחוזית לשנות את גבולות המתחם ואת כמות יח"ד ושטחי התעסוקה שבתכנית המתאר. החברה בשיתוף עם ב"כ בעלי הקרקע ועם חברות נוספות הפעילות במתחם, הגישו התנגדות גם למסמכי תכנית המתאר המתוקנים. העירייה ביקשה וקיבלה מהוועדה המחוזית דחייה למתן התייחסותה להתנגדויות שהוגשו לתוכנית המתאר. בחודש אוקטובר 2021 עדכנו נציגי העירייה כי הועדה המחוזית החליטה, לפי סעיף 106ב', לפיה היא בוחנת שינויים נוספים לתכנית המתאר. טרם פורסמו השינויים להתנגדויות.
נווה גן צפון - רצועת הנופש	2	רמה"ש	100%	כ-119	קומבינציה	בתוקף	54	-	תב"ע בתוקף כוללת 122 יח"ד. החברה פועלת להגשת בקשות להיתרים ל - 119 יח"ד תוך ניצול כל זכויות הבנייה לשטחים עיקריים.
בן גוריון	3,4	הוד השרון	100%	202	פינוי בינוי	2024	76	85% **	המתחם הוכרז כמתחם פינוי בינוי. לאחר שמיעת התנגדויות, הוועדה המקומית אישרה למתן תוקף בתנאים את התוכנית. החברה פועלת להשלמת התנאים למתן תוקף.
משה שרת	3,4	הוד השרון	100%	כ-324	פינוי בינוי	2027	152	71%	ביולי 2020 אושרה מדיניות עירונית עדכנית להתחדשות עירונית, על פיה מיועד המתחם לפינוי בינוי. החברה, יחד עם הרשות המקומית, גיבשה חלופה תכנונית והחלה בהכנת מסמכי התוכנית. החברה פועלת לגיבוש תוספת להסכם עם בעלי הקרקע במסגרתו יעודכנו המועדים והתמורות.
השלום - המאבק (עמישב)	3,4	תל אביב	75%	כ- 564 + מסחר	פינוי בינוי	בתוקף	182	85%	תכנית לאיחוד וחלוקה אושרה ופורסמה למתן תוקף. תכנית העיצוב אושרה. החברה הגישה לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה ל- 286 יח"ד בחלק מהמתחם וממתינה לדיון וועדה. הבקשה נמצאת בשלב סופי לאישור תנאי סף וקבלת נוסח פרסום להקלות.
הצבר	3,4	קרית אונו	100%	כ-257 + מסחר	פינוי בינוי	בתוקף	80	82%	תב"ע בתוקף ל-240 יח"ד. החברה מקדמת תכנון מפורט ותכנית עיצוב ופיתוח. תכנית העיצוב אושרה בתנאים. בכוונת החברה לבקש תוספת 17 יח"ד בהקלה. החברה הגישה לוועדה המקומית בקשה להיתר בניה ונמצאת בשלב סופי לאישור תנאי סף וקבלת נוסח פרסום להקלות.
ביל"ו- משה"ב	3,4	הרצליה	100%	כ-474 + מסחר	פינוי בינוי	בתוקף	146	98%	תכנית מפורטת קיבלה תוקף ב-2022. החברה מקדמת תוכנית עיצוב ותכנון מפורט. הועדה המקומית אישרה את תכנית העיצוב בתנאים. החברה הגישה בקשה להיתר בניה ל- 174 יח"ד מתוך 474 יח"ד בתכנית. החברה פועלת להגיש בקשה להיתר, ליתרת הדירות בפרויקט יחד עם הגשת בקשה להיתר למבנה הציבורי בתחום התכנית.

שם הפרויקט	מספר הערה	מקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	מספר יח"ד משוער (*)	סוג התקשרות	מועד חוץ לאישור תב"ע	כמות יח"ד לפינוי/ בעלי קרקע	שיעור דיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	מצב תכנוני סטטוטורי
אשדר אבן שפרוט 11-53	3,4	הרצליה	100%	336	פינוי בינוי	2025	113	77%	חלופת התכנון אושרה במסגרת פורום מהנדס העיר, ועל בסיסה החל תכנון והכנת מסמכי תכנית חדשה.
רבי עקיבא	3,4	הרצליה	100%	כ-216	פינוי בינוי	2027	72	39%	העירייה קיימה מפגש שיתוף ציבור. הוכן תכנון רעיוני עקרוני שטרם אושר ע"י העירייה. החברה החלה בחתימות על תוספת להסכם כדי שבעלי קרקע נוספים יצטרפו להסכם הפינוי בינוי ובכך להגיע לרוב הדרוש להגשת תוכנית.
אבא הלל	3,4	רמת גן	100%	כ-204	פינוי בינוי	2024	68	84%	התב"ע הופקדה להתנגדויות פעם נוספת במסגרת סעיף 106ב לחוק תו"ב. החברה הגישה התנגדות עצמית והעירייה הגישה התנגדות. התקים דיון בהתנגדויות. הוועדה המחוזית והחברה ממתינה להחלטת ועדת ההתנגדויות.
גילה	3,4	ירושלים	100%	כ-603	פינוי בינוי	בתוקף למעט תוספת זכויות	116	88%	התב"ע קיבלה תוקף ובמסגרתה אושרו 28 יח"ד נוספות אשר מותנות בהקמת קרן תחזוקה. החברה הגישה תכנית בסמכות מקומית להגדלת מספר יח"ד בפרויקט מ-528 ל-603.
מעגלי יבנה	3,4	ירושלים	65%	כ-1,226 + מסחר ומשרדים	פינוי בינוי	2023	380	69%	בחודש ינואר 2022 התקבלה החלטת הוועדה המחוזית להפקדת התכנית בתנאים, ובחודש דצמבר 2022 הוועדה המחוזית קיימה דיון נוסף והחליטה על הוספת 150 יח"ד להשכרה. התכנית הופקדה להתנגדויות בחודש מאי, 2023. בעקבות ריבוי התנגדויות שהוגשו לוועדה המחוזית, לרבות מצד החברה ושותפתה, הועדה המחוזית מינתה חוקר אשר מרכז את כלל התנגדויות. דיון בהתנגדויות התקיים בחודש ינואר, 2024 וממתינים להחלטת הוועדה.
טהון	3,4	ירושלים	50%	כ-290	פינוי בינוי	בתוקף למעט איחוד וחלוקה	59	63%	תכנית מתארית בתוקף משנת 2017. לאחר התקדמות בחתימות בעלי הקרקע על הסכם הפינוי בינוי החברה ושותפתה קידמו תכנית לאיחוד וחלוקה ותוספת שטחי שירות בסמכות מקומית. הוועדה מקומית החליטה להפקיד את התכנית בתנאים. החברה ושותפתה פועלות להשלמת התנאים.
עמינדב	3,4	תל אביב	100%	כ-136 + מסחר	פינוי בינוי	בתוקף	60	88%	התוכנית קיבלה תוקף. החברה פועלת לאשר תכנית עיצוב ופיתוח מול הוועדה המקומית כתנאי להגשת היתר בניה ולאחר אישור תכנית העיצוב יערכו ויוגשו תכניות בקשה להיתר.
טשרניחובסקי	3,4	חיפה	100%	כ-642	פינוי בינוי	2026	148	90%	בשלבי קבלת אישור עקרוני מגורמי התכנון בעירייה. תכנית האב השכונתית אשר הוכנה ע"י העירייה נבחנת מחדש ע"י גורמי התכנון העירוניים. החברה הכינה חלופת תכנון אשר סוכמה עם יו"ר הוועדה המקומית. החברה פועלת לקבלת תיקוף החלופה התכנונית (פרה-רולינג) מהוועדה המחוזית.
חנה סנש	3,4	גבעתיים	50%	כ-928 + מסחר ותעסוקה	פינוי בינוי	2027	350	55%	תוכנית מתאר בתוקף. החברה ושותפתה החלו לבחון הכנת תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית. החברה ושותפתה פועלות לקידום חתימות בעלי הקרקע במתחם
ארבר 15-47	3,4	תל אביב	37.5%	כ-432	פינוי בינוי	2026	144	79%	אושר לקדם את התכנית בפורום מהנדס העיר. מסמכי התכנית בהכנה.

שם הפרויקט	מספר הערה	מקום הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע (%)	מספר יח"ד משוער (*)	סוג התקשרות	מועד חזוי לאישור תב"ע	כמות יח"ד לפינוי/ בעלי קרקע	שיעור דיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים	מצב תכנוני סטטוטורי
וייצמן 25	3,4	הרצליה	100%	כ-97	פינוי בינוי	2026	31	68%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
משמר הירדן	3,4	גבעתיים	100%	כ-438	פינוי בינוי	2026	174	69%	התכנית עברה לבחינה ראשונית עם המחוז והמחוז הנחה בקווים כללים להתקדם עם התכנית.
הגפן 8-10	3,4	רמת גן	100%	כ-78	פינוי בינוי	2025	30	80%	התכנית הומלצה להפקדה בתנאים ע"י הוועדה המקומית. התכנית הוגשה, נקלטה, ועברה את תנאי הסף לקראת דיון בוועדה המחוזית, וממתינה לשיבוץ לדיון.
הדר זבוטנינסקי	3,4	רמת גן	100%	כ-290 +משרדים	פינוי בינוי	2028	145	59%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
הרא"ה 99-101	3,4	רמת גן	100%	כ-80	פינוי בינוי	2027	27	67%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
מתחם 4	-	נתניה	100%	כ-696 (חלק החברה כ-375)	קומבינציה ושירותי בניה	2025	139	-	התכנית עברה דיון בוועדה המקומית והתקבלה המלצתה לוועדה המחוזית.
מתחם בן צבי	3,4	רמלה	65%	כ-1,370	פינוי בינוי	2026	324	58%	גובשה פרוגרמה תכנונית וכלכלית לפרויקט עם נציגי התכנון בעירייה. הוכנו מסמכי תכנית לקראת דיון בוועדת היגוי של הוועדה המקומית והמחוזית בעניינה.
מונטיפיורי 15-17	3,4	קרית אונו	100%	120	פינוי בינוי	2027	40	75%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
זיידמן 6+10	3,4	קרית אונו	100%	132	פינוי בינוי	2027	44	68%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
סוקולוב 4-10	3,4	כפר סבא	67%	137	פינוי בינוי	בתוקף למעט איחוד וחלוקה	45	91%	תכנית מתאר בתוקף. נדרשת תכנית בסמכות הוועדה המקומית לאיחוד וחלוקה וכן תוכנית עיצוב כתנאי לקבלת היתר. הועדה המקומית אישרה להפקדה בתנאים תכנית איחוד וחלוקה ל-142 יח"ד. החברה עם שותפתה פועלות למלא את התנאים ולפרסם את התכנית להתנגדויות לצד תאום התכנון לצורך עריכת בקשות להיתרים.
אבא אחימאיר	3,4	תל אביב	50%	290	פינוי בינוי	2027	144	62%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
בני בנימין 23	3,4	הרצליה	100%	59	פינוי בינוי	2025	18	68%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
שמאי 5		הרצליה	100%	69	פינוי בינוי	2026	20	28%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
ההסתדרות		כפר סבא	100%	237	פינוי בינוי	2027	74	39%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
בר יהודה		נתניה	100%	257	פינוי בינוי	2027	72	51%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
מתחם הבנים		הוד השרון	100%	144	פינוי בינוי	2028	48	18%	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
שינקין		גבעתיים	100%	257	פינוי בינוי	2028	123	-	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
ארבר 1-11		תל אביב	33%	288	פינוי בינוי	2028	96	-	בבחינת חלופות תכנון ראשוניות, בשלבי קידום חתימות.
פרויקטים במסגרת תמ"א 38	3,4	ר"ג רמה"ש, קרית אונו, רעננה, הרצליה ות"א	100%	כ - 788	תמ"א 38	בתוקף	346	91% ממוצע	

(*) כולל יח"ד בעלי קרקע.

(**) שיעור הדיירים בעלי הזכויות (לעיל ולהלן "דיירים") שחתמו הינו ביחס לתוספת להסכם בין הדיירים לחברה.

הערות (לפרויקטים אחרים):

1. קרקע בכפר סבא צפון (נסימי) - ביום 20 בדצמבר 1999, נחתם הסכם קומבינציה בתמורות, בין בעלי הקרקע ("הבעלים") לבין החברה, לכיוון רכשה החברה את זכויות הבעלים בחטיבת קרקע בכפר סבא הידועה כחלקות 31, 30, 5, 4, 3, 2 בגוש 6432 וחלקה 8 בגוש 6431 בשטח כולל של כ- 114 דונם ("המקרקעין"). על פי תנאי העסקה, התחייבה החברה להקים על המקרקעין שכונת מגורים בהיקף שיאושר בתב"ע מס' כס/170/4 אשר הוגשה לוועדה המחוזית ביום 8 באפריל 1999 ("התב"ע" ו- "הפרויקט", בהתאמה), למכור את יחידות הדיור בפרויקט, בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם, לבצע את עבודות הפיתוח וכן להעביר לבעלים את חלקם בתקבולי המכירות בפרויקט (40%) בתוספת מע"מ כדין. בנוסף, התחייבה החברה לתשלום תמורה נוספת לבעלים לפי מנגנון ה-up scale המפורט בהסכם. ההסכם כולל תנאי מפסיק לבעלים לבטל את ההסכם במידה ובמהלך 36 חודשים ממועד חתימת ההסכם לא תאושר התב"ע ו/או ככל שמספר יח"ד שיאושר לבניה על פי התב"ע, יפחת מ- 812 (לפני הקלות). רשויות התכנון דחו את התכנית הנ"ל ועיריית כפר סבא קידמה תכנית מתאר לכל העיר, הכוללת גם את המתחם הנדון. התכנית הופקדה בוועדה המחוזית ולאחר שמיעת התנגדויות נדרשה התייחסות הוועדה המקומית והוועדה המקומית טרם העבירה את התייחסותה. בהתאם להוראות ההסכם ערבה קבוצת אשטרום להבטחת קיום כל ההתחייבויות (לרבות הכספיות) של החברה על פי ההסכם. לפרטים אודות ערבות קבוצת אשטרום ראו סעיף 2 בתקנה 22 לפרק ד לדוח זה.
2. נווה גן צפון - רצועת הנופש - רמת השרון - בשנת 2002 החברה התקשרה בעסקת קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין הידועים כחלק מחלקות 10-6 בגוש 6617 ברמת השרון, בשטח כולל של כ- 47 דונם ("המקרקעין"). עיריית רמת השרון ומנהל מקרקעי ישראל קידמו תכנית מפורטת רש/1010 על חטיבת קרקע בה נמצאים גם מקרקעי הפרויקט. בעקבות התכנית המפורטת, שאושרה, לבעלי הקרקע עמם התקשרה החברה ולבעל קרקע נוסף שלא התקשר עם החברה הוקצו זכויות לכ- 0.2% יח"ד במגרשים 11+5 בהם ניתן להקים סה"כ 122 יח"ד. במהלך שנת 2018 החברה ניהלה מו"מ עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין עמם התקשרה בהסכם קומבינציה חדש ובעקבות התקשרות זו (וכפי שנדרש בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה משנת 2002) נערך תיקון והארכת מועדים בהסכם הקומבינציה משנת 2002, כאשר עפ"י תנאי העסקה המעודכנים לחברה הוקצו 53% מזכויות בעלי הקרקע. בנוסף החברה התקשרה בעסקה לרכישה במזומן של זכויותיהם של חלק מהבעלים במקרקעין להם הוקנתה הזכות לכ- 7 יח"ד. הוועדה המקומית אישרה תכנית הכוללת שינויים לעומת התכנית המאושרת. החברה פועלת להגשת בקשות להיתרים ל- 119 יח"ד.
3. פרויקטים בפינוי בינוי - החברה מקדמת מספר פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי", חלקם עם שותפים (בחלק מהפרויקטים בהם לחברה שותף, החברה מעמידה מימון לפרויקט גם בגין חלק השותף תמורת ריבית). מעת לעת מתקשרת החברה עם צדדים שלישיים לצורך קבלת שירותים בקשר לארגון והקשר עם הדיירים המפונים בפרויקטים הללו בתמורה לקבלת חלק מהתקבולים ו/או מהרווחים בפרויקט. במסגרת פרויקטים אלו החברה (והשותף) מתקשרים במסגרת חוזית עם דיירים במתחמים אשר בהם ניתן לדעתה להקים פרויקטים של "פינוי-בינוי", לפיה הדיירים יפנו את דירותיהם הישנות, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירות חדשות בפרויקט שיוקם. ביצוע הפרויקטים מותנה בדרך"כ בין היתר, בקבלת אישור לתב"ע חדשה, קבלת הסכמת כל הדיירים, הכרזת הפרויקט, תנאים בעניין היטל ההשבחה ו/או כדאיות כלכלית ליזם.
4. שיעור הסכמה נדרש להתחלת פרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38 - הן בפרויקטים מסוג תמ"א 38 והן בפרויקטים מסוג פינוי בינוי נדרש 100% חתימות מצד הדיירים בעלי הזכויות בקרקע. בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 (חיזוק והוספה) במקרה של 66% חתימות מצד הדיירים (שלהם חלק כאמור ברכוש המשותף) והחלטת וועדה לפי ניתן להוציא היתר בניה לפרויקט בכפוף לקיום מספר תנאים, רשאים הדיירים לפנות למפקח על הבתים המשותפים בתביעה מכוח חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח - 2008. בפרויקטים מסוג פינוי בינוי רשאים הדיירים במקרה של 66% חתימות מהדיירים במתחם ו- 60% חתימות מהדיירים בכל בית משותף קיים (שלהם צמודים לפחות 50% מהרכוש המשותף), ותכנית פינוי בינוי מאושרת לפנות בתביעה לבית המשפט בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006.

2. מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

מידע על אשראי לליווי הפרויקט (***)														
שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי במיליוני ש"ח	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן במיליוני ש"ח	תקרת אשראי ערביות במיליוני ש"ח	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן במיליוני ש"ח	סה"כ מסגרת אשראי במיליוני ש"ח	Non-Recourse כן/לא	טווח ריביות אשראי פיננסי	הכספי ליום 31.12.2023 במיליוני ש"ח	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולתאריך הדוח (כן/לא)	חלק החברה	התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא)	קבלן ביצוע		
												סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדיק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה (לא צמוד/מדד תשומות/ אחר)
אשרד נחלת יהודה	122	21	434	139	437	לא	פריים + 0.6%	101	כן	100%	לא	פאושלי (*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אשרד פרדס קרית אונו	225	199	1,371	651	1,371	לא	פריים + 0.3%	26	כן	100%	לא	פאושלי (*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אשרד טאגור	117	117	738 (**)	12	750	לא	פריים + 0.46%	0	כן	100%	לא	פאושלי (*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אשרד מונוסון בניינים 1+2	0	0	343 (**)	0	343	לא	פריים + 0.75%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אשרד מונוסון בניינים 3+4	0	0	328 (**)	0	328	לא	פריים + 1%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אשרד מונוסון בניין 5	0	0	161	0	161	לא	פריים + 1%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
מגדל אשרד גני תקווה	0	0	103 (**)	0	103	לא	פריים + 0.6%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
איינשטיין, ת"א	25	0	170 (**)	69	170	לא	פריים + 0.8%	25	כן	100%	לא	פאושלי (*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
תרע"ד 4, רמת גן	4	4	66	25	68	לא	פריים + 0.6%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
תרע"ד 6, רמת גן	4	4	67	29	69	לא	פריים + 0.6%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
עצמאות 77, הרצליה	20	20	107	51	109	לא	פריים + 0.75%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אשרד נאות אפקה, ת"א	139	0	247	247	386	לא	פריים + 0.6%	139	כן	100%	לא	פאושלי (*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אנוכי 1, תל אביב	16	16	105	56	105	לא	פריים + 0.7%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
הרמז 36, תל אביב	15	15	138	57	138	לא	פריים + 0.8%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים
גלי נתניה	84	32	252	241	337	לא	פריים + 0.6%	52	כן	100%	לא	פאושלי (*)	כן	מדד תשומות בניה למגורים
אבן שפרוט הרצליה	20	20	166	96	386	לא	פריים + 1%	0	כן	100%	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה למגורים

(*) הקבלן המבצע הינו מקבוצת אשטרום. לפרטים ראו תקנה 22 לפרק ד'.
 (**) כולל ערבות בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה, שרותי בניה והתחדשות עירונית.
 (***) כל ההלוואות בטבלה אינן צמודות לבסיס הצמדה כלשהו.

ח. ניתוח רגישות (*)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים במחיר המכירה]					
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
פרויקטים בביצוע	אשרד טאגור בנין A	3,242	1,621	11,868	(3,242)
	אשרד טאגור בנין B	1,848	924	6,631	(1,848)
	אשרד טאגור בנין C	6,164	3,082	37,506	(6,164)
	אשרד גלי נתניה - בנין 1	13,780	6,890	45,244	(13,780)
	אשרד נאות אפקה	40,861	20,431	111,544	(40,861)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	3,079	1,539	10,544	(3,079)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	4,414	2,207	13,806	(4,414)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	3,630	1,815	12,264	(3,630)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 4	682	341	4,111	(682)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 1	1,086	543	3,796	(1,086)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 2	288	144	2,168	(288)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 3	496	248	2,515	(496)
	GO YAFO TEL AVIV - בניין 1	13,792	6,896	34,018	(13,792)
	GO YAFO TEL AVIV - בניין 2	15,150	7,575	38,290	(15,150)
	GO YAFO TEL AVIV - בניין 3	13,206	6,603	34,121	(13,206)
	GO YAFO TEL AVIV - בניין 4	14,741	7,370	60,411	(14,741)
	GO YAFO TEL AVIV - בניין 5	23,372	11,686	63,121	(23,372)
	אינשטיין	8,726	4,363	30,715	(8,726)
	רמז 36	6,299	3,149	14,326	(6,299)
	אבן שפרוט	10,685	5,342	23,146	(10,685)
	אנוכי 1	5,746	2,873	14,746	(5,746)
	תרע"ד 4	4,072	2,036	16,477	(4,072)
	תרע"ד 6	3,347	1,674	11,218	(3,347)
	העצמאות 77	7,604	3,802	17,712	(7,604)
	סה"כ:	206,310	103,154	620,298	(206,310)
פרויקטים בתכנון	המבדיל ר"ג	46,927	23,463	126,511	(46,927)
	המבדיל ר"ג- מסחר	1,865	933	5,894	(1,865)
	השקד קרית אונו	28,869	14,434	41,950	(28,869)
	קריניצי החדשה מגרשים 111+112+301+302	27,736	13,868	63,129	(27,736)
	רחובות הנהר 13	13,590	6,795	37,212	(13,590)
	רעננה בורכוב 14	9,811	4,905	15,212	(9,811)
	רעננה בורכוב 24	9,589	4,794	13,930	(9,589)
	אלתרמן	11,947	5,974	20,893	(11,947)
	זכרון יעקב 7	7,117	3,558	11,632	(7,117)
	צירלסון ת"א - בנין 1	10,642	5,321	17,257	(10,642)
	צירלסון ת"א - בנין 2	11,860	5,930	19,205	(11,860)
	שדרות ירושלים 151	22,454	11,227	40,240	(22,454)
	סה"כ:	202,407	101,202	413,065	(202,407)
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה	נחלת יהודה - בנין 1	7,536	3,768	14,703	(7,536)
	נחלת יהודה - בנין 2	6,571	3,286	12,039	(6,571)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25- בנין 1	840	420	2,743	(840)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25- בנין 3	332	166	1,029	(332)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 1	297	148	786	(297)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 2	1,871	936	5,633	(1,871)
	אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 3	614	307	1,789	(614)
	RECANATI RESIDENCE בנין 1	1,534	767	3,044	(1,534)
	RECANATI RESIDENCE בנין 2	2,322	1,161	6,450	(2,322)
	RECANATI RESIDENCE בנין 3	1,601	801	3,311	(1,601)
	מונוסון 4	372	186	1,637	(372)
	מונוסון 5	453	226	957	(453)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשיוניים במחיר המכירה]						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
סיידוף - שימור+מסחר	657	329	360	329	(657)	
אשדר אגמים מגרש 1403 בנין 1	382	191	1,584	191	(382)	
אשדר אגמים מגרש 1403 בנין 2	527	264	2,438	264	(527)	
אשדר אגמים מגרש 1405 בנין 1	904	452	3,992	452	(904)	
אשדר אגמים מגרש 1405 בנין 2	2,566	1,283	12,351	1,283	(2,566)	
מגדל אשדר גני תקווה	306	153	820	153	(306)	
סה"כ:	29,685	14,844	75,666	14,844	(29,685)	
סה"כ	438,402	219,200	1,109,029	219,200	(438,402)	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים בתשומות הבנייה]					
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
אשרד טאגור בנין A	460	230	11,868	(230)	(460)
אשרד טאגור בנין B	516	258	6,631	(258)	(516)
אשרד טאגור בנין C	2,049	1,025	37,506	(1,025)	(2,049)
אשרד גלי נתניה - בנין 1	7,234	3,617	45,244	(3,617)	(7,234)
אשרד נאות אפקה	9,585	4,792	111,544	(4,792)	(9,585)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 1	662	331	10,544	(331)	(662)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 2	740	370	13,806	(370)	(740)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 3	691	346	12,264	(346)	(691)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 21 בנין 4	622	311	4,111	(311)	(622)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 1	426	213	3,796	(213)	(426)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 2	461	231	2,168	(231)	(461)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 23 בנין 3	461	231	2,515	(231)	(461)
GO YAFO TEL AVIV - בניין 1	5,912	2,956	34,018	(2,956)	(5,912)
GO YAFO TEL AVIV - בניין 2	6,019	3,009	38,290	(3,009)	(6,019)
GO YAFO TEL AVIV - בניין 3	5,915	2,958	34,121	(2,958)	(5,915)
GO YAFO TEL AVIV - בניין 4	6,793	3,396	60,411	(3,396)	(6,793)
GO YAFO TEL AVIV - בניין 5	6,689	3,345	63,121	(3,345)	(6,689)
איינשטיין	397	199	30,715	(199)	(397)
רמז 36	3,028	1,514	14,326	(1,514)	(3,028)
אבן שפרוט	5,672	2,836	23,146	(2,836)	(5,672)
אנוכי 1	2,837	1,419	14,746	(1,419)	(2,837)
תרע"ד 4	1,201	600	16,477	(600)	(1,201)
תרע"ד 6	1,644	822	11,218	(822)	(1,644)
העצמאות 77	2,756	1,378	17,712	(1,378)	(2,756)
סה"כ:	72,770	36,387	620,298	(36,387)	(72,770)
המבדיל ר"ג	23,177	11,589	126,511	(11,589)	(23,177)
המבדיל ר"ג- מסחר	830	415	5,894	(415)	(830)
השקד קרית אונו	22,707	11,354	41,950	(11,354)	(22,707)
קריניצי החדשה מגרשים 111+112+301+302	10,564	5,282	63,129	(5,282)	(10,564)
רחובות הנהר 13	6,685	3,343	37,212	(3,343)	(6,685)
רעננה בורכוב 14	6,476	3,238	15,212	(3,238)	(6,476)
רעננה בורכוב 24	6,338	3,169	13,930	(3,169)	(6,338)
אלתרמן	6,787	3,394	20,893	(3,394)	(6,787)
זכרון יעקב 7	4,183	2,092	11,632	(2,092)	(4,183)
צילסון ת"א - בנין 1	6,195	3,098	17,257	(3,098)	(6,195)
צילסון ת"א - בנין 2	7,130	3,565	19,205	(3,565)	(7,130)
שדרות ירושלים 151	13,744	6,872	40,240	(6,872)	(13,744)
סה"כ:	114,816	57,411	413,065	(57,411)	(114,816)
נחלת יהודה - בנין 1	73	367	14,703	(367)	(73)
נחלת יהודה - בנין 2	77	383	12,039	(383)	(77)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25- בנין 1	12	62	2,743	(62)	(12)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 25- בנין 3	13	64	1,029	(64)	(13)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 1	13	63	786	(63)	(13)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 2	15	76	5,633	(76)	(15)
אשרד פרדס קרית אונו מגרש 26- בנין 3	12	61	1,789	(61)	(12)
RECANATI RESIDENCE בנין 1	20	102	3,044	(102)	(20)
RECANATI RESIDENCE בנין 2	24	120	6,450	(120)	(24)
RECANATI RESIDENCE בנין 3	24	119	3,311	(119)	(24)
מונוסון 4	29	143	1,637	(143)	(29)
מונוסון 5	9	43	957	(43)	(9)
סיידוף - שימור+מסחר	-	-	360	-	-

פרויקטים
בביצוע

פרויקטים
בתכנון

פרויקטים
שהקמתם
הושלמה
ושמכירתם
טרם הושלמה
במלואה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר 100% נתונים כולל שותפים (אלפי ש"ח) [ביחס לשינויים בתשומות הבנייה]						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
אשדר אגמים מגרש 1403 בנין 1	(1)	5	1,584	(5)	1	
אשדר אגמים מגרש 1403 בנין 2	(1)	5	2,438	(5)	1	
אשדר אגמים מגרש 1405 בנין 1	(3)	13	3,992	(13)	3	
אשדר אגמים מגרש 1405 בנין 2	(4)	20	12,351	(20)	4	
מגדל אשדר גני תקווה	(1)	3	820	(3)	1	
סה"כ:	(331)	1,649	75,666	(1,649)	331	
סה"כ	(187,917)	(95,447)	1,109,029	(95,447)	(187,917)	

(*) התשלומים לקבלנים בכל הפרויקטים צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים. בפרויקטים בביצוע, חלק מחוזי המכר נחתמו טרם שינוי חוק המכר תיקון 9 (המאפשר הצמדת תמורת המכירה בשיעור של עד 40% ממחיר הדירה) ולכן בגין חוזים אלו כמעט ואין חשיפה לעליית המדד הנ"ל. בגין חוזי מכר שנחתמו לאחר התיקון לחוק, האמור לעיל, קיימת חשיפה אך היא מוגבלת שכן בממוצע עלויות ההקמה מהוות כ-50% ממחיר הדירה ופריסת תשלומי הרוכשים בגין חלק מהדירות מתחילה ממועד מכירת הדירה, כאשר עד מכירת הדירה בפועל נוהגת החברה להעלות את מחירי הדירות בשיעור דומה לשיעור עליית המדד (בתלות בהיצע וביקוש) ובכך להקטין החשיפה לשינויים במדד.

4. נושאים משותפים לכלל הפעילות של החברה

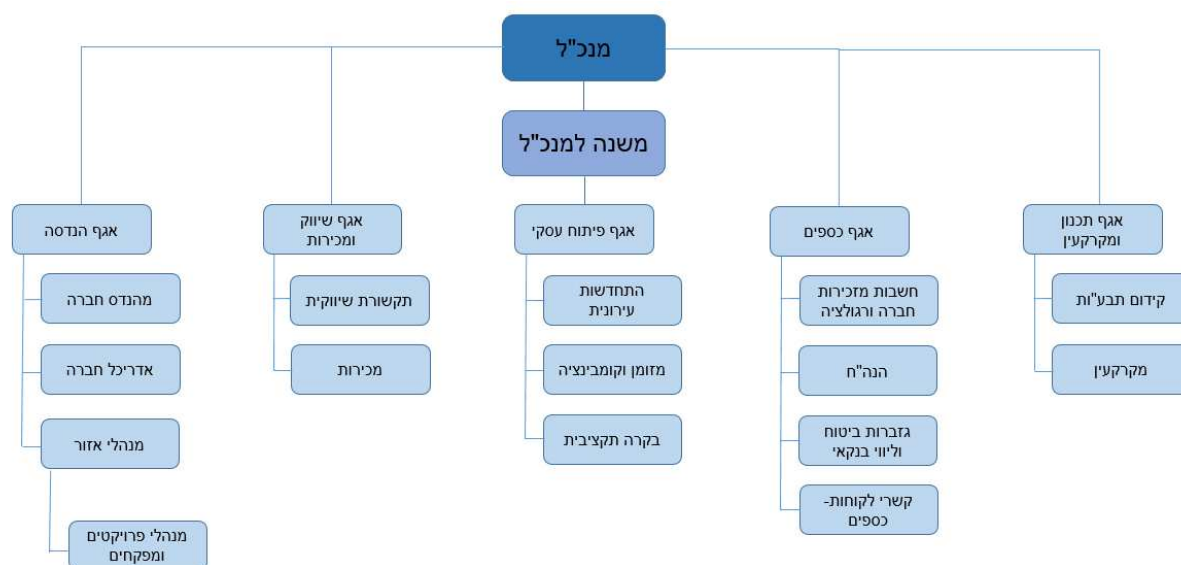
4.1. הון אנושי

4.1.1. להלן פירוט מצבת כוח האדם בחברה בהתאם למבנה הארגוני:

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
3	3	2	ניהול ואדמיניסטרציה
30	28	23	חשבות, הנה"ח וגזברות וקשרי לקוחות כספים
14	11	11	שיווק ומכירות
12	17	18	הנדסה
12	11	12	אגף תכנון ומקרקעין
15	13	9	פיתוח עסקי, התחדשות עירונית ובקרה תקציבית
86	83	75	סה"כ

(*) עובדי החברה מועסקים ע"י הסכמי עבודה אישיים. חלק מהעובדים מתוגמלים, מעת לעת, על ידי מענקים בהתאם להישגים ולמאמץ המושקע על ידם, כפי שמוצאת לנכון הנהלת החברה, ובכפוף להוראות הדין. אין לחברה תלות במי מעובדיה.

4.1.2. תרשים ארגוני:



4.1.3. השקעות בהכשרה, הדרכה ופיתוח ההון האנושי

החברה מקיימת הכשרות והדרכות לעובדים, בהתאם לתפקיד העובד ולצרכי החברה. עובדים נשלחים לימי עיון, כנסים וכיו"ב, בהתאם להחלטת הנהלת החברה.

4.1.4. תגמול לנושאי משרה ובעלי עניין בחברה

לפרטים אודות תגמול לנושאי משרה ובעלי עניין, ראו תקנה 21 לפקד ד' להלן.

4.2. רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים

משרדי החברה ממוקמים בפרויקט LYFE רח' הירקון 3, בני ברק. הנכס בו ממוקמים משרדי החברה הינו בבעלות קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה. החברה שוכרת משרדים בשטח של כ- 2,500 מ"ר בתמורה לשכ"ד שנתי בסכומים שאינם מהותיים לחברה. לחברה רכוש קבוע (שאינו מהותי) הכולל ריהוט, ציוד משרדי, משרדי מכירות, מחשבים וכלי רכב שעלותו המופחתת ליום 31 בדצמבר 2023, הינה 7,042 אלפי ש"ח, כולל רישום חשבוני של התחייבות לשכר דירה וליסינג על כלי רכב כרכוש קבוע החל מיום 1 בינואר 2019, בהתאם לתקן חשבוני IFRS16 -

4.3. הון חוזר

ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה הון חוזר בסך של כ-425 מיליון ש"ח המהווה יחס שוטף של כ-1.28, לעומת הון חוזר של כ-603 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022 שהיווה יחס שוטף של כ-1.37.

תמורת המכירות נגבית מרוכשי דירות לאורך חיי הפרויקט, ובד"כ במתכונת הבאה: במועד חתימת החוזה משלם הרוכש בדרך כלל בין 7% לבין 20% ממחיר הדירה, כאשר היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט, כאשר לרוב 5%-10% ממחיר הדירה משולמים לפני מסירת הדירה.

להבטחת התשלומים המשולמים על ידי רוכשי דירות, בד"כ מוציאה החברה לרוכשי הדירות ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק הבטחת השקעות של רוכשי דירות, התשל"ה - 1974. בפרויקטים שהסתיימו וניתן לרשום הערות אזהרה, החברה רושמת הערות אזהרה חלקי מתן ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח.

החברה מקבלת מספקיה ומקבלני הביצוע שלה אשראי לתקופות של בין 15 ל-90 ימים מתום חודש ביצוע העבודה או מתן השירות, לפי העניין.

הון חוזר והון חוזר לתקופה של שנים-עשר חודשים

בסעיף זה, "הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים" - כמשמעותו בכללי חשבוונאות מקובלים. להלן פרטים אודות ההון החוזר לתקופה של שניים עשר חודשים וההון החוזר של החברה נכון ל-31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח):

סך ההון החוזר הצפוי ל - 12 חודשים	התאמות (לתקופה של 12 חודשים) (*)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,629,142	(307,134)	1,936,276	נכסים שוטפים
1,307,455	(203,639)	1,511,094	התחייבויות שוטפות
321,687	(103,495)	425,182	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

(*) הפער בין ההון החוזר לתאריך המאזן לבין ההון החוזר הצפוי לתקופה של שנים עשר חודשים, נובע מהפער בין תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה (אשר נמשך לרוב כשלוש שנים) לבין תקופה של 12 חודשים.

4.4. מימון

4.4.1. כללי

החברה מממנת את פעילותה באמצעות אמצעים עצמיים (תזרים מזומנים מפרויקטים שהסתיימו והון עצמי) מהלוואות מתאגידים פיננסיים לרבות ניירות ערך מסחריים.

להלן פירוט תנאי המימון של הלוואות אשר בתוקף ליום 31 בדצמבר 2023:

הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים - נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווחים שנעים בין 0.3%-1%.

הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים - נושאות ריבית שנתית משתנה בשיעור הפריים בתוספת מרווח של בין 0.35%-1.55%.

איגרות חוב סדרה ד' - אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 4.2%.

איגרות חוב סדרה ה' - אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.42%.

הנפקת ניירות ערך מסחריים לגופים מוסדיים - הסדרה נושאת ריבית שקלית משתנה בשיעור הריבית כפי שתהיה בבנק ישראל (אשר לא תהיה נמוכה מ- 0% במועד התשלום) + 0.65% לשנה. לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב וניירות ערך מסחריים של החברה, ראו סעיף 14 לפרק ב' לדוח זה.

4.4.2. מגבלות אשראי

4.4.2.1. אשראי ספציפי

החברה נוהגת לממן הקמת פרויקטים ותפעולם בעיקר באמצעות מימון ממוסדות פיננסיים, אשר ניתן לחברה באחת מהדרכים הבאות: העמדת מסגרות אשראי כלליות והסכמי ליווי פיננסיים ספציפיים.

4.4.2.2. הסכמי הלוואה מהותיים

להלן יובא פירוט בדבר הלוואות ומסגרות אשראי מהותיות של החברה, וכן בדבר איגרות החוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה:

סכום ההלוואה במיליוני ש"ח (*)	מאפייני המלווה	תיאור פרטי ותנאי ההסכם/מסגרת האשראי	בטוחות לטובת המלווה ומגבלות החלות על התאגיד
82	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+1.35%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
101.5	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.35%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
193	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+1%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
85.2	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.6%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
66	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.75%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
118	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.8%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
247	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.6%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
106 (**)	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.8%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
32	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+1%	שעבוד נכסי מקרקעין. ראה גם הערה 1 להלן.
103	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+0.6%	הלוואה ללא בטוחות לפעילות שוטפת.
41 (***)	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+1%	הלוואה עם בטוחה.
125	תאגיד בנקאי	הלוואות בריבית ניידית - פריים+1.55%	הלוואה ללא בטוחות לפעילות שוטפת.
89 אגרות חוב (סדרה ד')	ציבור	לפרטים ראו סעיף 14 לכרך ב' לדוח זה.	הערה 2 להלן.
223 אגרות חוב (סדרה ה')	ציבור	לפרטים ראו סעיף 14 לכרך ב' לדוח זה.	הערה 3 להלן.
350 (****)	גופים מוסדיים	הנפקת ניירות ערך מסחריים לגופים מוסדיים לתקופה בת 12 חודשים ומועד הפירעון הינו עד ליום 11 בינואר, 2025. ניירות הערך המסחריים יתחדשו לעד 4 תקופות נוספות של 12 חודשים עד ליום 10.1.2029. לחברה ולגופים המוסדיים אפשרות פירעון בהתראה של 7 ימי עסקים. ניירות הערך המסחריים נושאים ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל + 0.65%.	אין.

(*) נתוני ההלוואות מוצגים על פי חלק החברה בהתחייבות כלפי התאגיד הבנקאי ואינם כוללים הלוואות במסגרת פרויקטים בליווי.

(**) הלוואה במסגרת שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

(***) הלוואה ניתנה במסגרת בטוחות של יתרת העודפים מפרויקט אשרד פרדס קרית אוננו.

(****) בתאריך 12.1.2023 הורחבה הסדרה למספר גופים מוסדיים ושונו תנאי הריבית כך שהסדרה כולה נושאת ריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל + 0.65%.

הערות:

(1) החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים (מול כל תאגיד בנקאי בנפרד), כי היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו מתואם לא יעלה בכל עת על 70%, וכן כי סך ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח, וכי יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ-18%. נקבע כי בדיקת אמות המידה הפיננסיות הנ"ל תתבצע מדי רבעון.

"חוב פיננסי נטו" פירושו, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ובתוספת חוב למחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה, כולל ריבית לשלם (כהגדרתה להלן), בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה (כהגדרתם להלן) ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים (כהגדרתם להלן).

"השקעות לזמן קצר" - כהגדרתם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין).

"ריבית לשלם" - ריבית לשלם בגין חוב לזמן קצר או ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים ולמחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה.

"פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים" - פיקדונות וחשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי בנקאי, פיקדונות לטובת רשות מקרקעי ישראל וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה כפי שיהיו מעת לעת.

"CAP נטו" משמעו, ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין), בצירוף חוב פיננסי נטו.

"הון עצמי" ביחס לכל מועד אליו מתייחסים בהתאמה - הון החברה כמשמעותו לפי כללי החשבונאות, והכל כמדווח בדוחות הכספיים של החברה, לתקופה המסתיימת במועד אליו מתייחסים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עמד היחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו על שיעור של 59.3% (נמוך מ-70%), סך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ-1,173 מיליון ש"ח (גבוה מ-450 מיליון ש"ח). יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) על כ-32% (גבוה מ-18%). לפיכך, החברה עומדת בהתחייבויותיה הנ"ל.

במידה והחברה לא תעמוד באמות המידה הפיננסיות, וכל עוד האשראי לא הועמד לפירעון מיידי, שיעור הריבית יוגדל לשיעור שייקבע על ידי התאגיד הבנקאי למשך כל תקופת ההפדה.

יצוין, כי בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים וכי לא יחול שינוי בשליטה בחברה, כהגדרה בהסכמים עם התאגידים הבנקאיים, ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים.

(2) על החברה חלות מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד ובגין עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 14' בפרק ב' לדוח זה. כמו כן, על החברה מגבלות בדבר התאמה בגין שינויים בדירוג.

(3) על החברה חלות מגבלות בדבר אי חלוקת דיבידנד ובגין עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 14' בפרק ב' לדוח זה. כמו כן, על החברה מגבלות בדבר התאמה בגין שינויים בדירוג.

4.4.2.3. שעבודים

ראו באור 19'ב' לדוחות הכספיים השנתיים.

4.5. מיסוי

ראו באור 17 לדוחות הכספיים השנתיים.

4.6. איכות סביבה

ככלל פעילותה של החברה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים, עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של החברה בשני היבטים עיקריים:

נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תוכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

הגנה על הפרויקטים והדיירים מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממקורות חיצוניים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיוצ"ב.

החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת תהליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים ובפרויקטים עתידיים. לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

נכון לתאריך הדוח, החברה עומדת בכל ההוראות ודרישות הדין המפורטים לעיל.

החברה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין דרישות של איכות הסביבה.

4.7. הסכמים מהותיים

יובהר כי החברה אינה צד להסכמים מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל או שעשויים להשפיע על פעילותה. יצוין כי:

החברה מוסרת לזוועדות מקומיות לתכנון ובנייה כתבי שיפוי בנוגע לתביעות עתידיות של ירידת ערך עקב אישור תוכניות מתאר או עקב הוצאת היתרי בנייה לחברה מכוח תמ"א 38 על תיקוניה. חלק מכתבי השיפוי מוגבלים בסכום, שאינו מהותי לחברה, וחלקם אינם מוגבלים בסכום. עמדת החברה, בין היתר בהסתמך על ניסיון העבר שלה ובהתבסס על הערכת יועציה המשפטיים, היא שאין לחברה חשיפה מהותית ביחס לכתבי השיפוי האמורים ועל כן לא נכללה כל הפרשה בדוחות הכספיים.

4.8. יעדים ואסטרטגיה עסקית

החברה ממקדת את פעילותה בתחום הייזום והבניה למגורים. האסטרטגיה העסקית של החברה בתחום זה הינו להגדיל את היקפי פעילותה ע"י הגדלת מספר הפרויקטים הפעילים ותוך שיפור מתמיד של איכויות הפרויקטים המתוכננים ונבנים על ידה.

4.9. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך ולהעמיק אחיזתה בתחום הדיור למגורים גם בשנת 2024 הן בדרך של רכישת קרקעות (בין היתר, אך לא רק, במסגרת תכנית "מחיר מטר" ו/או דומות לה וקרקעות פרטיות), בדרך של קידום פרויקטים של התחדשות עירונית מול בעלי זכויות ומול רשויות התכנון, בדרך של הפעלת פרויקטים שהתכנון לגביהם התקדם, ובדרך של בניית בניינים נוספים בפרויקטים פעילים, תוך שהיא עוקבת אחר השינויים בסביבה הכלכלית המקומית והעולמית.

4.10. הליכים משפטיים -

ראו באור 19ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

החברה חשופה לסיכונים העיקריים הבאים:

סיכוני מאקרו- כלכליים

- 4.11.1. **החמרה במצב הביטחוני** - לאי הוודאות בהיבט הביטחוני, לרבות האפשרות להחרפת המצב הביטחוני בארץ ובעולם, התפתחויות בזירה המקומית, ברצועת עזה, בשטחי יהודה ושומרון ובגבול הצפון, כמו גם התפתחויות בזירה הבינלאומית, עם השלכות ישירות על המצב בישראל כמו למשל הזירה האירנית, עלולים להשפיע לרעה על שוק הנדל"ן בארץ בין היתר בעלייה במחירי הביצוע הקבלני (לרבות בשל מחסור בכוח אדם, עליית מחירי הסחורות ועלייה במחירי ההובלה הבינלאומית), בביקוש וביכולת לרכוש דירות חדשות, בדרישה לשטחי מסחר וביכולת החברה לגייס כספים במחירי מימון מתאימים, כל אלו יכולים להשפיע ישירות על תוצאות פעילותה של החברה.
- 4.11.2. **שינויים מאקרו כלכליים בארץ ובעולם** - אירועי מאקרו עולמיים כמו מלחמות אזורים, כדוגמת מלחמת רוסיה אוקראינה הנמשכת מזה כשנתיים על כל השלכותיה הכוללות, מיתון וקיצון בצמיחה בשווקים מובילים בעולם, כגון השוק הסיני, משפיעים על השוק המקומי ובצירוף המשך אי היציבות הפוליטית בארץ, חוסר הוודאות הקיים בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" וסביבת ריבית שהשתנתה משמעותית בשנת 2023 הביאו לעלייה במחירי הביצוע, עלייה במחירי המימון של פרויקטים, בייקור המשכנתאות ולירידה בביקוש לרכישת דירות, ואם וככל שתמשך, יש בה היכולת לפגוע בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- 4.11.3. **שינויים בשערי החליפין** - שינויים בשערי החליפין הנובעים משינויים מאקרו כלכליים עולמיים או מאירועי מאקרו כלכליים במדינה, עלולים להביא בין היתר לייקור במחירי הביצוע הקבלני (לרבות בשל התייקרות בתשומות השונות כגון כוח אדם זר, סחורות מיובאות ומחירי ההובלה הבינלאומית) ובכך להשפיע על תוצאות החברה. בנוסף, החברה פונה ומציעה את דירותיה גם לתושבי חוץ, כאשר שינויים בשערי החליפין כאמור עלולים להשפיע על כוח הקניה של תושבי החוץ, ובכך להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה.
- 4.11.4. **מיתון במשק** - מיתון במשק בישראל או הרעה במצב הכלכלי בו, בין אם ינבע מאירועי מקרו כלכליים עולמיים והן אם ינבע מאירועי מקרו כלכליים במדינה, עלול להביא בין היתר לפגיעה בצמיחה, לעלייה באבטלה ופגיעה בהכנסה הפנויה, עלול לגרום לפגיעה ביכולת רוכשי דירות ליטול משכנתאות וכתוצאה מכך לגרום ירידה בביקוש לדירות מגורים ולפגיעה בתוצאותיה הכספיות של החברה.
- 4.11.5. **הרעה בתנאי גיוס הון ועליית שיעור הריבית במשק** - החברה נעזרת בין היתר במימון חיצוני לצורך מימון פעילותה. משבר פיננסי ומחנק אשראי בשוק ההון בארץ עלול לפגוע ביכולת החברה לגייס מימון לשם ביצוע השקעות שונות, לרבות רכישת קרקעות, ולמנוע ממנה להשיג את יעדיה העסקיים. יכולת גופים פיננסיים בישראל לרבות הבנקים להעניק מימון לענף הנדל"ן, עלולה להיות מושפעת ממגבלות רגולטוריות ספציפיות המוטלות עליהם, כגון סף הלימות הון, קוונטטים מחמירים, יחסים פיננסיים משופרים ומגבלות ענפיות נוספות אשר יכולות להיגזר בין היתר מהביקוש לדירות בשוק. עליה בעלויות המימון אשר עלולה לנבוע בין היתר מעליה במדד המחירים לצרכן ועליה בריבית בנק ישראל, וכן הקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מהחברה עשויים להשפיע על היכולת של החברה להפעיל פרויקטים חדשים ושליבים חדשים בפרויקטים הקיימים.

4.11.6. סיכוני סייבר - מרבית פעילותה העסקית של החברה מנוהלת באמצעות יחידת המערך הטכנולוגי האמון על ניהול מידע עסקי רגיש וכן מידע אישי רגיש בהם מחזיקה הקבוצה והמוגנים מתוקף חוק הגנת הפרטיות התשמ"א 1981 ותקנות הגנת הפרטיות (אבטחת מידע), תשע"ז 2017. מטבע הדברים, ניהול באמצעות מערכות מידע חושף את החברה לסיכונים רבים הטמונים בכך, אשר הולכים ומתעצמים כל העת, ואשר תכליתם חדירה למערכות המחשוב של החברה, לצורך איסוף מידע, גניבת מידע, פגיעה במידע, החדרת מידע כוזב, פגיעה בפעילות התקינה של הארגון, פגיעה לצורך כופר וכדומה, נושא אשר עלול כאמור לגרום לחברה לנזק ביכולת התפקוד שלה, פגיעה בתוצאות העסקיות, ביכולת שמירה על נתונים ובעמידתה בחוקים השונים, לרבות היבטי הציות בארץ ובעולם הנוגעים בין היתר להיבט הפרטיות. להתמודדות עם האירועים המתוארים לעיל לחברה תוכנית סדורה שתכליתה ניטור הסיכונים הטמונים במערכת, איתור המקומות הרגישים לפעילות כמתואר לעיל ובחינת הדרך להתמודדות עימה. לצורך ניטור המערכות וגיוש התוכנית האמורה הסתייעה החברה במומחים חיצוניים בתחום. בין היתר הרחיבה החברה את הגיבויים אותן היא מבצעת, קבעה נהלים הקשורים בכך, נקטה באמצעי הגנה שונים וביצעה תרגולים והדרכות בנושא להגברת המודעות של העובדים, זאת במטרה שבקורות אירוע כאמור יהיה בידי החברה היכולת לשמור על המידע שברשותה ולשוב ולפעול באופן תקין בהקדם.

4.11.7. מדיניות הממשלה - במהלך חודש ינואר 2023 החלה הממשלה בביצוע תכנית הכוללת ביצוע שינויים מהותיים במערכת המשפט אשר חלקם אף עברו אישור בקריאה ראשונה בכנסת. לשינויים האמורים עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, ובכלל זאת על עלות מקורות הגיוס ודירוג האשראי של המשק הישראלי. נכון למועד הדוח, טרם ניתן להעריך את היקף השפעת האמור לעיל, בין היתר לאור פריצתה של מלחמת חרבות ברזל, על כל השלכותיה ואי הודאות לגבי השלמת הליך החקיקה.

סיכונים ענפיים

4.11.8. עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות - מיתון במשק כפועל יוצא מהאמור לעיל, לרבות רמות ריבית גבוהות לאורך זמן והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עלולים להביא להקטין את כוח הקנייה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות וכתוצאה מכך יושפעו לרעה תוצאות פעילותה של החברה.

4.11.9. התייקרות בעלויות הבניה - אירועי המאקרו המקומיים והעולמיים כפי שתוארו לעיל, האפשרות לסביבת ריבית גבוהה לאורך זמן והשפעות ההסלמה הביטחונית בזירות השונות, עלולות להביא בין היתר להתייקרות חומרי גלם לבניה, למחסור או בעיית זמינות בכוח אדם והתייקרות בסעיף זה, לעלייה במחירי ההובלה בדגש על עלויות השינוע הימי, התייקרויות, אשר בהתרחשותן, יש בהם משום ייקור מחירי הביצוע, דבר שיספיע על תוצאות פעילותה של החברה.

4.11.10. שינויים במדד תשומות הבנייה למגורים - לשינויים במדד מחירי המכירה עשויה להיות השפעה על תוצאות החברה. רוב חוזי הבנייה של החברה צמודים במלואם למדד זה ובהתאם לשינוי חוק המכר (תיקון 9) הכנסות החברה צמודות בשיעור 40% למדד זה. על מנת להקטין את החשיפה, החברה מנסה מול לקוחותיה להתאים את לוחות התשלומים עבור מכירת הדירות כדי שיקטינו ככל שניתן את החשיפה באמצעות ניווט התקבולים ע"י שימוש בכלים מימוניים ושיווקיים שונים.

4.11.11. מדיניות הממשלה בעניין ענף הנדל"ן - למדיניות הממשלה בנושאים הקשורים בענף הנדל"ן לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שווק הקרקעות שבניהולו של רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי התכנון והרישוי של פרויקטים, מענקים לרוכשי דירות

באזורים שונים, שינויים בשיעורי המס החלים על מוכרי קרקעות ומוכרי דירות יד שנייה ועל רוכשי דירות חדשות, משפיעה על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

4.11.12. רעידת אדמה - מקומה של ישראל על השבר הסורי אפריקאי, לצד העובדה שהתרחשו בה רעידות אדמה חזקות לאורך ההיסטוריה, מעידים על כך שעלולה להתרחש בארץ רעידת אדמה חזקה נוספת אולם לא ניתן לצפות מתי ובאיזו עוצמה. בהתקיימות האמור לעיל עלולים להיפגע מבנים הנמצאים בתהליך בנייה וטרם נמסרו לרוכשים. על מנת להקטין את החשיפה, החברה פועלת לבטח את העבודות שבהקמה ודירות שהושלמו וטרם נמסרו בביטוח רעידות אדמה.

4.11.13. שינויי חקיקה ותקינה - שינויים ברגולציה בישראל, לרבות בקבלת היתרי בניה, בחוקים השונים בענף הבניה, בתקנות שונות, בפיקוח ממשלתי, בהגבלות ממשלתיות הנובעות ממשרדי הממשלה או מגופים ממשלתיים אחרים, לרבות שינוי קיצוני במחירי ארנונה, היטלי פיתוח, ותשלומי אגרות שונות עלולים, ככל שיהיו מהותיים וקיצוניים, להשפיע על תוצאות פעילותה של החברה.

4.11.14. אי התקיימות תנאים מתלים בהסכמים עם בעלי קרקע - בהסכמי קומבינציה ובהסכמים עם בעלי דירות בפרייקטים של התחדשות עירונית נקבעים תנאים מתלים (לבעלי הקרקע זכות לביטול ההסכמים, כאשר תנאים מתלים אלו אינם מתקיימים), קיומם או אי קיומם של תנאים מתלים, כאמור, יש ויכול שישפיעו על תוצאות פעילותה של החברה.

4.11.15. מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה:

גורמי סיכון			מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה
קטנה	בינונית	גדולה	
	X		החמרה במצב הבטחוני
		X	שינויים מאקרו כלכליים בארץ ובעולם
	X		שינויים בשערי החליפין
	X		שינויים במדד תשומות הבנייה למגורים
		X	מיתון במשק
		X	הרעה בתנאי גיוס הון ועליית שיעור הריבית במשק
	X		סיכוני סייבר
	X		מגפת הקורונה
	X		מדיניות ממשלה
	X		עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות
	X		התייקרות בעלויות הבניה
	X		מדיניות הממשלה בעניין ענף הנדל"ן
		X	רעידת אדמה
	X		שינויי חקיקה ותקינה
X			אי התקיימות תנאים מתלים בהסכמים עם בעלי קרקע



פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



19 במרס, 2024

דוח דירקטוריון לתקופה ינואר - דצמבר 2023

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אשדוד חברה לבניה בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (להלן: "תקופת הדוח"), בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל - 1970. הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה והחברות הבנות שלה בתקופת הדוח.

ההסברים שיובאו להלן מתייחסים לחברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים והסכומים המופיעים בדוחות הינם סקורים ובסכומים מדווחים, אלא אם נאמר אחרת.

דוחות כספיים אלה ערוכים על-פי כללי הדיווח הבינלאומיים IFRS.

1. כללי

נכון לתאריך הדוח, תחום פעילותה העיקרי של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שניתן ושיש צורך בכך), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. במהלך תקופת הדוח, קידמה החברה תכנון של פרויקטים חדשים ותכנון ובניה של פרויקטים קיימים. נכון לתאריך המאזן מעורבת החברה, ביחד עם שותפיה (כולל בעלי קרקע) בייזום, תכנון, בניה ואכלוס של כ- 17,666 יח"ד למגורים. חלק החברה, לא כולל שותפים ובעלי קרקע, הינו כ- 10,868 יח"ד למגורים.

2. פרויקטים בביצוע ו/או בשיווק

2.1. להלן פירוט יחידות דיור המצויות בביצוע ו/או בשיווק¹ נכון ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 31/12/23	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 31/12/23 (*)	שוי חוזי של מכירות ליום 31/12/23 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי ²
אשדר טאגור בנין A	תל אביב	100%	92%	16	9	54,097	2024
אשדר טאגור בנין B	תל אביב	100%	91%	15	12	53,982	2024
אשדר טאגור בנין C	תל אביב	100%	83%	53	44	289,434	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 1	קרית אונו	100%	87%	62	53	80,731	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 2	קרית אונו	100%	87%	63	50	82,105	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 3	קרית אונו	100%	88%	63	53	89,357	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 4	קרית אונו	100%	88%	62	60	104,775	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 1	קרית אונו	100%	93%	63	60	108,199	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 2	קרית אונו	100%	92%	63	62	119,789	2024
אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 3	קרית אונו	100%	92%	63	61	118,105	2024
- GO YAFO TEL AVIV בנין 1	תל אביב	50%	9%	68	3	11,133	2026

¹ לא כולל יחידות דיור שבשיווק בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס המפורטים בסעיף 5.2 להלן. מספר יחידות הדיור בפרויקט וכן מספר יחידות הדיור שנמכרו אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה.
² המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקט לא יושלם במועדים המצוינים בטבלה זו.

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	שיעור השלמה קבלני ליום 31/12/23	מס' יח"ד לשיווק	מס' יח"ד מכורות (חוזים מחייבים) ליום 31/12/23 (*)	שווי חוזי של מכירות ליום 31/12/23 לא כולל מע"מ באלפי ש"ח	מועד סיום בניה צפוי ²
- GO YAFO TEL AVIV בנין 2	תל אביב	50%	8%	68	1	3,897	2026
- GO YAFO TEL AVIV בנין 3	תל אביב	50%	8%	68	2	8,562	2026
- GO YAFO TEL AVIV בנין 4	תל אביב	50%	12%	72	32	97,975	2026
- GO YAFO TEL AVIV בנין 5	תל אביב	50%	12%	71	5	16,435	2026
גלי אשדר נתניה - בנין 1	נתניה	100%	14%	78	20	45,314	2026
אשדר נאות אפקה	תל אביב	100%	10%	69	-	-	2026
פרויקטים במסגרת תמ"א 38	הרצליה, ת"א, ורמת גן	100%	2% - 93%	144	24	82,838	2025-2026
סה"כ	-	-	-	1,161 (חלק החברה) (988)	551 (חלק החברה) (530)	1,366,728 (חלק החברה) (1,297,727)	-

(*) מספר יחידות הדיור המכורות, המוצגות בטבלה לעיל, אינה כוללת 7 יח"ד בגינן החלו תהליכי ביטול.

3. תיאור המצב הכספי

להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך סעיפי מאזן החברה (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

3.1. נכסים שוטפים

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022		הסברי החברה
	2023	2022	אלפי ₪	ב-%	
מזומנים ושווי מזומנים	352,408	119,525	232,883	195%	ראה תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה בסעיף 6 להלן.
השקעות לזמן קצר (ניירות ערך סחירים)	110,704	175,845	(65,141)	(37%)	הקיטון בסך של כ-65 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מממוש חלקי של תיק ההשקעות בניירות ערך.
השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים	53,542	101,824	(48,282)	(47%)	הקיטון בסך של כ-48 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע ממשיכות בפקדונות לצורך פעילות שוטפת בפרויקטים העולה על היקף התקבולים.
לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	359,754	672,702	(312,948)	(47%)	הקיטון נטו בסך של כ-313 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מגבייה כפועל יוצא של השלמת ומסירת יח"ד בפרויקטים שבנייתם הסתיימה.
חייבים ויתרות חובה	26,353	39,006	(12,653)	(32%)	הקיטון נטו בסך של כ-13 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מממוש יתרת מקדמות מס הכנסה והחזר הלוואה שניתנה לבעל קרקע.
מלאי בניינים למכירה	1,033,515	1,137,890	(104,375)	(9%)	הקיטון נטו בסך של כ-104 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר ממיון עלויות מסעיף מלאי לסעיף נדל"ן להשקעה (ראה באור 9(2)א' לדוחות הכספיים) ומזקיפת עלויות לדוח רווח או הפסד. ומנגד מהשקעות שוטפות שבוצעו במסגרת הפרויקטים שבביצוע כמפורט בסעיף 2 לעיל. ומנגד ממיון מסעיף קרקעות עקב תחילת עבודות ויצאה לשיווק.
סה"כ נכסים שוטפים	1,936,276	2,246,792	(310,516)	(14%)	

3.2. נכסים לא שוטפים

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022		הסברי החברה
	2023	2022	אלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות ויתרות חובה	59,422	60,675	(1,253)	(2%)	-
קרקעות לבניה	1,408,815	751,583	657,232	87%	הגידול נטו בסך של כ-657 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מתשלום בגין רכישת קרקעות בגליל ים, הרצליה, גבעת שמואל ובאר יעקב (חלק החברה 50%) ומהשקעות שוטפות נוספות במלאי קרקעות. ומנגד נובע ממיון קרקעות לסעיף מלאי בניינים עקב תחילת עבודות ויציאה לשיווק.
נדל"ן להשקעה	283,930	206,194	77,736	38%	הגידול נטו בסך של כ-78 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע מסיווג עלויות המיוחסות לדירות המיועדות להשכרה בפרויקט אגמים בנתניה אשר בנייתן הסתיימה והחל תהליך השכרתן וכן מרווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה (ראה באור 9(2)א' לדוחות הכספיים)
נכסים לא שוטפים אחרים	148,463	109,031	39,432	36%	הגידול נטו בסך של כ-39 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מהשקעה שוטפת בשותפות מוגבלת (פרויקט GO YAFO TEL AVIV) וכן מהלוואה שניתנה לחברה כלולה "המרונה הכחולה בע"מ".
סה"כ נכסים לא שוטפים	1,900,630	1,127,483	773,147	69%	
סה"כ נכסים	3,836,906	3,374,275	462,631	14%	

3.3. התחייבויות שוטפות

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022		הסברי החברה
	2023	2022	אלפי ₪	ב- %	
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	735,619	903,700	(168,081)	(19%)	הקיטון נטו בסך של כ-168 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע מסיווג אשראי בפרויקטים ברעננה, ברמת אפעל ובאור עקיבא בסך כולל של כ-215 מיליון ש"ח מסעיף הלוואות לזמן קצר לסעיף הלוואות לזמן ארוך בעקבות הארכת מועדי הפירעון, מהחזר הלוואות לזמן קצר בסך של כ-203 מיליון ש"ח ומנגד גידול של כ-250 מיליון ש"ח, בדרך של הרחבת סידרה, בנע"מ שגוייס מגופים מוסדיים.
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ושל אגרות חוב	321,895	164,146	157,749	96%	הגידול נטו בסך של כ-158 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר ממיון חלויות שוטפות של אגרות החוב סדרות ד' ו-ה' שעתידות להיפרע במלואן עד אוגוסט 2024.
מקדמות מרוכשי דירות	54,415	189,117	(134,702)	(71%)	הקיטון נטו בסך של כ-135 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מזקיפת הכנסות ממכירת יח"ד לדוח רווח או הפסד העולה על תקבולים מרוכשים.
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה (לרבות פינוי בינוי ותמ"א 38)	116,452	146,411	(29,959)	(20%)	הקיטון נטו בסך של כ-30 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מגריעת התחייבויות לבעלי קרקע בהתאם להתקדמות הבנייה בפרויקטים השונים לדוח רווח או הפסד ומתשלום שכ"ד לבעלי דירות בפרויקטים של פינוי בינוי ותמ"א 38 ומאידך מרישום התחייבות בגין עסקאות קומבינציה כנגד סעיף מלאי בניינים למכירה בשלושה פרויקטים במסגרת תמ"א 38.
התחייבויות שוטפות אחרות (ספקים, זכאים, מסים לשלם, הפרשה לגמר והפרשה לתביעות משפטיות)	282,713	240,498	42,215	18%	הגידול נטו, בסך של כ-42 מיליון ש"ח נובע בעיקר מגידול בהתחייבויות לרשויות, מגידול בסעיף ריבית לשלם בגין התחייבויות למוסדות פיננסיים, מגידול בהפרשה לגמר עקב סיום שלב הביצוע במספר פרויקטים ומאידך מקיטון ביתרת התחייבויות לספקים וקבלנים.
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,511,094	1,643,872	2,314	0%	

3.4. התחייבויות לא שוטפות

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022		הסברי החברה
	2023	2022	אלפי ש"ח	ב- %	
הלוואות מתאגידים בנקאיים	1,142,647	193,706	948,941	490%	הגידול נטו בסך של כ-949 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מנטילת הלוואות לזמן ארוך למימון רכישת קרקעות בפרויקטים גליל ים בהרצליה, בגבעת שמואל ובבאר יעקב (חלק החברה 50%), כמו כן ממיון הלוואות בסך של כ-215 מיליון ש"ח מזמן קצר לזמן ארוך עקב הארכת מועדי הפירעון.
אגרות חוב	-	314,516	(314,516)	(100%)	הקיטון נובע ממיון אג"ח לז"ק (ראה סעיף חלויות שוטפות לעיל)
התחייבויות לא שוטפות אחרות	10,705	71,887	(61,182)	(85%)	הקיטון בסך של כ-61 מיליון ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מקיטון ביתרת המיסים הנדחים.
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	1,153,352	580,109	438,151	76%	
סה"כ התחייבויות	2,664,446	2,223,981	440,465	20%	

3.5. הון עצמי

סעיף מאזני	ליום 31 בדצמבר		סך השינוי ביחס ליום 31 בדצמבר 2022		הסברי החברה
	2023	2022	אלפי ש"ח	ב- %	
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	1,173,438	1,149,872	23,566	2%	הגידול נטו בסך של כ-24 מיליון ש"ח ביחס ליום 31 בדצמבר, 2022 נובע בעיקר מרווח כולל בשנת 2023 בסך של כ-123 מיליון ש"ח ומאידך מחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה של 100 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דוח על השינויים בהון ליום 31 בדצמבר, 2023.
זכויות שאינן מקנות שליטה	(978)	422	(1,400)	(332%)	הקיטון נטו בסך של כ-1.4 מיליון ש"ח נובע בעיקר ממחיקת השקעות ב-2 פרויקטים עם שותפים בעלי זכויות מיעוט.
סה"כ הון עצמי	1,172,460	1,150,294	22,166	1.9%	-

4. **תוצאות הפעילות**

4.1. להלן יובאו נתונים עיקריים מתוך דוח רווח או הפסד של החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הפניה להסבר	סעיף תוצאתי
2021	2022	2023	-	-
1,255,881	1,864,926	1,102,853	א	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות, שטחי מסחר ומדמי שכירות וניהול עלות מכירת הדירות, הקרקעות, שטחי המסחר והשכירות והניהול
1,009,071	1,464,545	874,805	-	רווח גולמי
246,810	400,381	228,048	א	שיעור רווח גולמי
20%	21%	21%	א	רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
-	92,190	55,804	ראה באור 9(2)א' לדוחות הכספיים	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(622)	(656)	(6,396)	-	הוצאות מכירה ושיווק
18,347	14,726	15,936	ב	הוצאות הנהלה וכלליות
44,163	51,503	53,406	-	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
455	1,470	(19,528)	-	רווח תפעולי
184,133	427,156	188,586	-	הכנסות מימון
35,583	11,953	60,823	ג	הוצאות מימון
(29,157)	(29,746)	(64,459)	ד	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(17,175)	(11,428)	(53,307)	-	רווח לפני מסים על הכנסה
173,384	397,935	131,643	-	מיסים על הכנסה
40,793	85,862	10,294	-	רווח נקי
132,591	312,073	121,349	-	רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:
				בעלי מניות החברה
132,680	312,169	123,118	-	זכויות שאינן מקנות שליטה
(89)	(96)	(1,769)	-	סה"כ
132,591	312,073	121,349	-	

הסברים לתוצאות הפעילות:

א. הכנסות

היקף ההכנסות ירד בתקופת הדוח לעומת התקופה המקבילה אשתקד בכ-762 מיליון ש"ח. הקיטון ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שהתקדמות הביצוע הקבלני בתקופת הדוח בפרויקטים בהם שיעורי מכירות גבוהים הייתה נמוכה יותר לעומת התקדמות הביצוע בפרויקטים בתקופה המקבילה אשתקד ובמקביל חלה ירידה בהיקף יחידות הדיור שנמכרו לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בתקופת הדוח מכרה החברה 127 יחידות דיור (כולל שותפים) (מתוכן 29 יחידות דיור נמכרו לזכאים בתוכנית מחיר למשתכן) לעומת 261 יחידות דיור (כולל שותפים) בתקופה המקבילה אשתקד (מתוכן 16 יחידות דיור נמכרו לזכאים בתוכנית מחיר למשתכן). הקיטון במספר יחידות הדיור שנמכרו ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מקיטון במלאי הדירות שהוצע למכירה ומההאטה הכללית בשוק הדיור, שהביאה לירידה בביקושים, כתוצאה מאירועי מאקרו כלכליים - העלאת שיעור הריבית (מהלך שהחל כבר באמצע שנת 2022) במטרה לעצור את העלייה בשיעורי האינפלציה, החשש להמשך עלייה של מדד תשומות הבנייה, אירועים פוליטיים מדיניים - הרפורמה המשטרית, והשפעת מלחמת "חרבות ברזל" (ראה גם סעיף 2.1 א' לפרק א' לעיל).

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות בתקופת הדוח ביחס לתקופה המקבילה אשתקד בשיעור של כ-4%, נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכ"ד, לאור מעבר החברה למשרדים חדשים וגידול בשטחים הנשכרים.

ג. הכנסות מימון

הכנסות המימון הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-61 מיליון ש"ח לעומת כ-12 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הפער בין התקופות נובע בעיקר מתוצאות ההשקעה בניירות ערך סחירים המוצגות בסעיף הכנסות מימון (החברה מציגה בסעיף הכנסות מימון גם כאשר יש רווח מהשקעה בניירות ערך סחירים וגם כאשר יש הפסד מהשקעה בניירות ערך סחירים). בתקופת הדוח הוכר רווח של כ-8 מיליון ש"ח מהשקעה בניירות ערך סחירים, לעומת הפסד שהוכר מהשקעה בניירות ערך סחירים בסך של כ-18 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. בנוסף, חל גידול בהכנסות מימון מחברה כלולה בעיקר בשל עליית שיעורי הריבית.

ד. הוצאות מימון

הוצאות המימון הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ-64 מיליון ש"ח לעומת כ-30 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הפער בין התקופות נובע בעיקר מעליית שיעור הריבית בגין ההלוואות. רוב הלוואות החברה הינן בריבית משתנה ונלקחות למימון רכישת קרקעות, כאשר עלויות המימון בגינן מהווות לעלות מלאי הקרקעות עד לקבלת היתר בנייה.

להלן נתונים עיקריים לרבעון הרביעי לשנים 2022 ו-2023 על רקע השפעת מלחמת "חרבות ברזל":

סעיף תוצאתי		הפניה להסבר	לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר	
			2022	2023
-		-	2022	2023
הכנסות ממכירת דירות, קרקעות, שטחי מסחר ומדמי שכירות וניהול עלות מכירת הדירות, הקרקעות, שטחי המסחר והשכירות וניהול		א	419,692	184,609
רווח גולמי		-	332,357	151,637
שיעור רווח גולמי		-	87,335	32,972
רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה		ראה באור 9(2)א' לדוחות הכספיים	21%	18%
ירידת ערך נדל"ן להשקעה			92,190	-
הוצאות מכירה ושיווק		-	(656)	(6,320)
הוצאות הנהלה וכלליות		ב	3,149	3,305
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו		-	14,432	15,078
רווח (הפסד) תפעולי		-	687	(20,204)
הכנסות מימון		ג	161,975	(11,935)
הוצאות מימון		ד	11,000	19,032
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		ה	(12,070)	(17,989)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה		-	4,596	(18,517)
מסים על הכנסה (הטבת מס)		-	165,501	(29,409)
רווח נקי (הפסד)		-	26,206	(21,407)
רווח נקי (הפסד) מיוחס ל:			139,295	(8,002)
בעלי מניות החברה		-		
זכויות שאינן מקנות שליטה		-	139,329	(7,822)
סה"כ		-	(34)	(180)
			139,295	(8,002)

הסברים לתוצאות הפעילות על רקע השפעת המלחמה:

א. הכנסות

ההבדל ברבעון רביעי לשנת 2023 לעומת רבעון רביעי לשנת 2022 בשורת הכנסות כמו גם בשורת העלויות נובע מסיבות זהות לשינויים בסעיפים אלו בבדיקה שנתית ובעיקר מקצב שיעור ביצוע קבלני נמוך לעומת קצב הביצוע בתקופה המקבילה אשתקד בפרויקטים בהם שיעור המכירות גבוה, ובנוסף בשל ירידה בהיקף יחידות הדיור שנמכרו ברבעון רביעי לשנת 2023 לעומת רבעון רביעי לשנת 2022.

ב. הוצאות הנהלה וכלליות

הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות ברבעון רביעי לשנת 2023 ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מגידול בהוצאות שכ"ד, שעיקרו נובע ממעבר החברה למשרדים חדשים וגידול בשטחים הנשכרים.

ג. הכנסות מימון

הפער בין התקופות נובע בעיקר מתוצאות ההשקעה בניירות ערך סחירים המוצגות בסעיף הכנסות מימון (החברה מציגה בסעיף הכנסות מימון גם כאשר יש רווח מהשקעה בניירות ערך סחירים וגם כאשר יש הפסד מהשקעה בניירות ערך סחירים).

ד. הוצאות מימון

הפער בין התקופות נובע בעיקר מעליית שיעור הריבית בגין ההלוואות. רוב הלוואות החברה הינן בריבית משתנה ונלקחות למימון קרקעות כאשר עלויות המימון בגיןן מהוונות לעלות מלאי הקרקעות עד לקבלת היתר בנייה.

ה. חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

ברבעון אחרון לשנת 2023 נוצרו לחברה כלולה, המרינה הכחולה בע"מ (חלק החברה 37.5%), הפסדים לעומת רווחים שנוצרו לחברה הכלולה ברבעון אחרון בשנת 2022.

4.2. להלן פירוט לגבי מכירת יח"ד בפרויקטים שביצועם הסתיים עד ליום 31 בדצמבר 2023:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בפרויקט *	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.22	יח"ד שנמכרו בתקופה 1-12.23	מס' יח"ד שנמכרו עד ליום 31.12.23	יח"ד לשיווק ליום 31.12.23 **
אשרד בתי סיידוף מבנה לשימור (***)	50%	22	12	6	18	4
אשרד בתי סיידוף מגדל	50%	77	76	1	77	-
מגדל אשרד "גני תקווה" (****)	100%	33	32	1	32	1
אשרד מונסון בנין 1	100%	40	39	1	40	-
אשרד מונסון בנין 4	100%	44	43	-	43	1
אשרד מונסון בנין 5 (****)	100%	42	42	-	41	1
אשרד אגמים 1403/1 (****)	100%	52	51	-	51	1
אשרד אגמים 1403/2 (****)	100%	37	31	4	35	2
אשרד אגמים 1405/1 (****)	100%	49	45	1	46	3
אשרד אגמים 1405/2 (****)	100%	31	16	5	21	10
Recanati Residance A	100%	33	32	-	32	1
Recanati Residance B (****)	100%	35	33	-	32	3
Recanati Residance C	100%	34	32	1	33	1
אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 1	100%	62	59	1	60	2
אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 2	100%	63	62	1	63	-
אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 3	100%	62	61	-	61	1
אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 1	100%	62	58	3	61	1
אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 2	100%	63	57	1	58	5
אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 3	100%	62	59	1	60	2
אשרד נחלת יהודה ראשל"צ בנין 1	100%	78	40	11	51	27
אשרד נחלת יהודה ראשל"צ בנין 2	100%	73	42	8	50	23
פרויקטים במסגרת תמ"א 38	100%	24	23	1	24	-
סה"כ	-	1,078	945	47	989	89

(*) כולל חלק השותפים בפרויקט, ככל שיש לחברה כאלה, אך אינו כולל את חלקי הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, פינוי בינוי, תמ"א 38 ובעסקאות שירותי בניה.

(**) לפרטים אודות יח"ד שנמכרו עד בסמוך למועד פרסום דוח זה ראה סעיף 4.4 להלן.

(***) יחידות מסחר בלבד.

(****) לא כולל 87 דירות להשכרה למגורים (בכל ארבעת הבניינים בטבלה) במסגרת חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

(*****) במהלך תקופת הדו"ח החל תהליך של ביטולי מכירה של 3 יח"ד שדווחו כיח"ד שנמכרו בשנים קודמות. החברה עדכנה את ההכרה בהכנסה בגין ביטול של 3 יח"ד אלו.

4.3. תוצאות מגזר - ייזום ומכירת דירות, שטחי מסחר, קרקעות

להלן נתונים לגבי הכנסות, עלויות ורווחיות גולמית בדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר בפילוח לפי מגזרים (באלפי ש"ח):

1-12/2023				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
19%	112,152	488,983	601,135	ייזום ובניה - מזומן
27%	110,300	300,265	410,565	ייזום ובניה - קומבינציה *
	(1,759)	87,305	85,546	ייזום ובניה - קומבינציה - בעלי קרקע
-	7,355	(1,748)	5,607	אחרות
21%	228,048	874,805	1,102,853	סה"כ

1-12/2022				
שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
20%	151,138	600,088	751,226	ייזום ובניה - מזומן
27%	254,676	674,881	929,557	ייזום ובניה - קומבינציה *
	(7,603)	186,266	178,663	ייזום ובניה - קומבינציה - בעלי קרקע
-	2,170	3,310	5,480	אחרות
21%	400,381	1,464,545	1,864,926	סה"כ

(*) עסקאות קומבינציה כוללות גם עסקאות פינני בינוי ותמ"א 38

4.4. להלן נתונים לגבי עסקאות למכירת יח"ד שנחתמו בשנים 2022-2023³:

תקופה 1-12/2023					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁴	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁴	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
32,996	8,117	246	6	50%	אשרד בתי סידוף מבנה לשימור
59,103	22,991	389	1	50%	אשרד בתי סידוף מגדל
25,570	3,810	149	1	100%	מגדל אשרד גני תקווה
22,455	3,009	134	1	100%	אשרד מונסון בית 1
59,422	14,083	237	1	100%	Recanati Residance C
23,621	12,543	531	4	100%	אשרד אגמים 1403/2
24,654	2,564	104	1	100%	אשרד אגמים 1405/1
21,123	13,265	628	5	100%	אשרד אגמים 1405/2
53,210	4,310	81	1	100%	אשרד טאגור בנין A
52,747	15,244	289	3	100%	אשרד טאגור בנין C
25,157	30,364	1,207	11	100%	אשרד נחלת יהודה ראשל"צ בנין 1
24,804	22,175	894	8	100%	אשרד נחלת יהודה ראשל"צ בנין 2
19,458	17,123	880	11	100%	אשרד פידס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 1
16,735	8,267	494	6	100%	אשרד פידס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 2
18,478	9,775	529	6	100%	אשרד פידס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 3

³ הנתונים מהווים 100% מסך הפרויקטים (כולל חלקם של השותפים לרבות בשותפויות מוגבלות) ואינם כוללים את יח"ד בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה, כינוי בינוי ותמ"א 38.

⁴ הנתונים אינם כוללים מע"מ.

תקופה 1-12/2023					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁴	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁴	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
24,207	13,556	560	5	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 4
31,409	4,837	154	1	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 1
14,271	10,018	702	5	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 2
19,486	14,868	763	6	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 3
14,039	1,081	77	1	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 1
26,452	3,333	126	1	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 2
28,100	12,420	442	3	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 1
24,063	3,032	126	1	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 2
29,583	4,615	156	1	100%	אשרד פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 3
34,188	2,906	85	1	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 1
32,740	3,274	100	1	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 4
32,676	16,436	503	5	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 5
20,220	45,314	2,241	20	100%	גלי אשרד נתניה - בנין 1
34,673	29,125	840	10	100%	פרויקטים במסגרת תמ"א 38
	352,455	13,667	127		סה"כ

בתקופה מיום 1 בינואר 2024 עד בסמוך לתאריך הדוח, מכרה החברה 31 יח"ד (יחידת דיור אחת במסגרת תכנית מחיר למשתכן) בהיקף של כ-88.4 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ (חלק החברה 86.8 מיליון ש"ח לא כולל מע"מ).

תקופה 1-12/2022					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁵	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁵	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
21,242	7,981	375	3	100%	אשדר אגמים 1403/1
21,512	37,621	1,749	14	100%	אשדר אגמים 1403/2
22,000	16,906	768	6	100%	אשדר אגמים 1405/1
22,332	24,811	1,111	8	100%	אשדר אגמים 1405/2
57,374	13,569	236	1	100%	Recanati Residence - בנין 1
-	-	-	-	100%	Recanati Residan - בנין 2
54,865	17,255	314	2	100%	Recanati Residan - בנין 3
54,059	13,185	243	3	100%	אשדר טאגור בנין A
52,144	4,281	82	1	100%	אשדר טאגור בנין B
55,597	58,544	1,053	8	100%	אשדר טאגור בנין C
23,987	51,500	2,147	20	100%	אשדר נחלת יהודה ראשלי"צ בנין 1
25,354	51,037	2,013	18	100%	אשדר נחלת יהודה ראשלי"צ בנין 2
23,372	2,641	113	1	100%	אשדר מונוסון בנין 1
21,326	7,656	359	3	100%	אשדר מונוסון בנין 3
21,737	14,281	657	5	100%	אשדר מונוסון בנין 4
11,487	1,089	95	1	100%	אשדר חריש בנין 3
11,577	1,094	94	1	100%	אשדר חריש בנין 9
25,891	13,489	521	5	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 1
21,206	15,968	753	7	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 2
22,393	19,482	870	8	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 3
22,789	32,452	1,424	14	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 21 בנין 4
21,803	14,608	670	6	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 1

⁵ הנתונים אינם כוללים מע"מ.

תקופה 1-12/2022					שם הפרויקט
מחיר ממוצע למ"ר בש"ח ⁵	היקף חוזים שנחתמו באלפי ש"ח ⁵	שטחים שנחתמו לגביהם הסכמים בתקופה במ"ר	יח"ד שנמכרו	שיעור אחזקה	
23,362	37,659	1,612	13	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 2
23,318	23,761	1,019	8	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 23 בנין 3
20,212	3,283	162	2	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 1
18,836	3,560	189	2	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 2
23,552	2,957	126	1	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 25 בנין 3
23,092	17,411	754	6	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 1
24,811	3,115	126	1	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 2
22,698	2,860	126	1	100%	אשדר פרדס קרית אונו (מחיר למשתכן משולב שוק חופשי) מגרש 26 בנין 3
22,537	31,351	1,391	10	100%	מגדל אשדר גני תקווה
35,309	8,227	233	2	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 1
36,032	12,431	345	3	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 2
36,747	8,562	233	2	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 3
34,597	102,616	2,966	33	50%	GO YAFO TEL AVIV-בנין 4
30,217	141,948	4,698	42	100%	פרויקטים במסגרת תמ"א 38
	819,191	29,627	261		סה"כ

5. נזילות ומקורות מימון

החברה והחברות המוחזקות מממנות את פעילויותיהן ממקורות עצמיים וכן מהלוואות לזמן ארוך ולזמן קצר מבנקים ומאגרות חוב שהונפקו.

5.1. להלן המקורות העיקריים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

יתרה ממוצעת בשנת 2023	ליום 31 בדצמבר 2023		
	אלפי ש"ח	אחוז מסך המאזן	
887,206	735,619	19.2%	אשראי לזמן קצר
109,795	71,790	1.9%	אשראי מספקים ונתוני שירותים
121,766	54,415	1.4%	מקדמות מרוכשי דירות
605,790	1,152,025	30%	הלוואות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות)
395,119	312,517	8.1%	אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
324,538	338,080	8.8%	התחייבויות אחרות (בעיקר התחייבות בגין עסקאות קומבינציה ויתרות זכות אחרות)
1,161,377	1,172,460	30.6%	הון (כולל זכויות מיעוט)

5.2. יחד עם פרסום דוח זה, פרסמה החברה דוח ובו נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה, כנדרש בתקנה 8'ב' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

יצוין כי ליום 31 בדצמבר, 2023 לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת הנובע בעיקר מרכישת קרקעות במזומן. להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה לעמוד בכל התחייבויותיה הכספיות הקיימות והצפויות במהלך השנתיים שלאחר פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים. הנחה זאת מבוססת, בין היתר, על תחזית תזרים המזומנים של החברה, על מקורות המימון של החברה, יכולתה לגייס אשראי ועל ניצול מסגרות אשראי קיימות ולא מנוצלות.

5.3. להלן הרכב וזמני פרעון של סך ההלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31 בדצמבר 2023:

א. ההרכב:

אלפי ש"ח	שיעור ריבית שנתית	
385,619	6.55%-7.25%	אשראי לזמן קצר בריבית משתנה
350,000	5.4%	ניירות ערך מסחריים
1,152,025	6.6%-7.8%	הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה
312,517	3.42%-4.2%	אגרות חוב (סדרות ד' וה') בריבית קבועה ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן (למידע נוסף ר' סעיף 14)

ב. זמני כרעון:

אלפי ש"ח	
1,057,514	שנה ראשונה (אשראי לזמן קצר כולל חלויות שוטפות)
1,066,346	שנה שנייה
42,373	שנה שלישית
33,928	שנה רביעית
-	שנה חמישית ואילך

6. להלן תמצית דוח תזרים המזומנים של החברה (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		-
2022	2023	
132,520	283,038	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה
(427,584)	(673,015)	רכישת קרקעות לבניה
(295,064)	(389,977)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת
38,970	96,629	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
204,825	526,231	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(51,269)	232,883	עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
170,794	119,525	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
119,525	352,408	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

פעילות שוטפת - תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת, ללא רכישת קרקעות לבניה, בתקופת הדוח הסתכמו בכ-283 מיליון ש"ח לעומת כ-133 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר השינוי מקורו בגבייה וירידה בחובות הלקוחות כפועל יוצא של סיום מספר פרויקטים ומסירות של יח"ד בעיקר בתל אביב, בקרית אונו ובראש"צ. בתקופת הדוח שילמה החברה עבור קרקעות שנרכשו סך של כ-673 מיליון ש"ח לעומת כ-428 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד וסיימה את שנת 2023 בגירעון מפעילות שוטפת בסך כ-389 מיליון ש"ח לעומת גרעון מפעילות שוטפת בסך כ-295 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. החברה מימנה את התשלומים עבור הקרקעות באמצעות הון עצמי והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים.

פעילות השקעה - תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות השקעה במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-97 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ-39 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בתקופה מקורם בעיקר ממשיכת פיקדונות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-48 מיליון ש"ח, תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בסך של כ-23 מיליון ש"ח, מירידה בחובות לזמן ארוך בסך של כ-23 מיליון ש"ח וממימוש ניירות ערך סחירים בסך של כ-72 מיליון ש"ח ומאידך מהשקעה בחברות כלולות ושותפויות מוגבלות בסך של כ-49 מיליון ש"ח והלוואות שניתנו לזמן ארוך בסך של כ-20 מיליון ש"ח.

פעילות מימון - תזרימי המזומנים אשר נבעו מפעילות מימון במהלך תקופת הדוח הסתכמו בכ-526 מיליון ש"ח לעומת סך של כ-204 מיליון ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. התזרים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך וזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו בסך של כ-794 מיליון ש"ח ומאידך מפרעון שוטף של אגרות חוב סדרה ד' וסדרה ה' בסך של כ-163 מיליון ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של כ-100 מיליון ש"ח.

7. **עמידה באמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגידים בנקאיים**

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים (מול כל תאגיד בנקאי בנפרד) כי היחס בין החוב הפיננסי נטו מתואם ל-CAP נטו מתואם לא יעלה בכל עת על 70%, וכן כי סך ההון העצמי (ללא זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח, וכי יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ-18%. נקבע כי בדיקת אמות המידה הפיננסיות הנ"ל תתבצע מדי רבעון⁶.

לאמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה ראה סעיף 14'ג' לדוח זה להלן. יצוין, כי בנוסף התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים וכי לא יחול שינוי בשליטה בחברה (כהגדרתה בהסכמים) ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, עומד יחס החוב הפיננסי נטו מחולק ב-CAP נטו מתואם על שיעור של 60.1% וסך ההון העצמי (לא כולל זכויות מיעוט) על סך של כ-1,173 מיליון ש"ח ויחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) על כ-32%. לפיכך, עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות כלפי התאגידים הבנקאיים כאמור לעיל. כמו כן, עומדת החברה ביתר התחייבויותיה כלפי התאגידים הבנקאיים.

⁶ למשמעות ההגדרות "חוב פיננסי נטו", "חוב פיננסי מתואם", "CAP נטו מתואם" ו-"הון עצמי" ראה הערה 1 בסעיף 4.4.2.2 לפרק א' לדוח התקופתי.

דיווח איכותי בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על ניהול סיכוני שוק בחברה

האחראי על ניהול סיכוני השוק של החברה נכון למועד זה הוא מר רועי כנפי (סמנכ"ל הכספים בחברה). לפרטים בדבר השכלתו, כישוריו וניסיונו של מר כנפי ראה תקנה 26א' לפרק ד' בדוח התקופתי. הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, דיווח ודיון בדירקטוריון.

תיאור סיכוני השוק המהותיים אליהם חשופה החברה

- ✓ **שינויים בעלות תשומות הבניה** - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים בביצוע עבודות בניה. בשל הפער בין ההשקעה בבניה שנעשית על פי רוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה ובין ההכנסות, שהאפשרות להגדילן תלויה בגורמים שונים (היצע וביקוש, ריבית על משכנתאות וכו'), עלולה החברה להיות חשופה במקרה של הפרשים בשינויי המדדים האמורים. רוב חוזי מכירת הדירות של החברה שנחתמו לפני כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר דירות צמודים למדד תשומות הבניה ורוב חוזי מכירת הדירות של החברה שנחתמו לאחר כניסתו לתוקף של תיקון 9 לחוק המכר דירות צמודים ב-40% למדד תשומות הבניה.
- ✓ **שינויים בשערי הריביות** - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. עליה בשיעור ריבית בנק ישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ולהקשות על תזרימי המזומנים של החברה.
- ✓ **שינויים בשיעורי ובשערי ריבית במשכנתאות** - למיטב ידיעת החברה רוב רוכשי הדירות מהחברה מממנים את רכישת הדירות בין היתר בנטילת הלוואות במשכנתאות. עליה בשיעור הריבית למשכנתאות ו/או הגבלה על שיעורי המשכנתאות ממחיר הדירה עלולים לגרום לקיטון בכוח הקניה של הרוכשים ולהפעיל לחץ לירידת מחירי הדירות ו/או להאטת קצב מכירת הדירות.
- ✓ **שינויים בשיעור המע"מ** - עליה בשיעור המע"מ ללא אפשרות להעלאת מחירי המכירה (התלויים בהיצע וביקוש) עלולה לגרום לקיטון בהכנסות וברווח.

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

סיכוני השוק כפי שתוארו לעיל נבחנים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין חשיפה הנובעת מסיכוני שוק. ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחריו נעשה על ידי הנהלת החברה ומדווח ונדון בישיבות הדירקטוריון מעת לעת. החזקה בנגזרים - ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין פוזיציות בנגזרים.

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		-
	צמוד מדד	לא צמוד	
352,408	-	352,408	מזומנים ושווי מזומנים
110,704	-	110,704	השקעות לזמן קצר
53,542	-	53,542	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
359,754	-	359,754	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
26,353	104	26,249	חייבים ויתרות חובה
1,033,515	-	1,033,515	מלאי בניינים למכירה
1,408,815	-	1,408,815	קרקעות לבניה
283,930	-	283,930	נדל"ן להשקעה
59,422	-	59,422	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
141,421	-	141,421	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,042	-	7,042	רכוש קבוע, נטו
3,836,906	104	3,836,802	סה"כ נכסים
735,619	-	735,619	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
54,415	-	54,415	מקדמות מרוכשי דירות
71,790	-	71,790	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
86,196	-	86,196	זכאים ויתרות זכות
27,274	27,274	-	מסים שוטפים לשלם
116,452	-	116,452	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
97,453	-	97,453	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
1,152,025	-	1,152,025	הלוואות מתאגידים בנקאיים (לרבות חלויות שוטפות)
312,517	-	312,517	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
143	-	143	התחייבות בגין הטבות לעובדים
922	96	826	התחייבות בגין חכירה
9,640	-	9,640	מסים נדחים
2,664,446	27,370	2,637,076	סה"כ התחייבויות
1,172,460			הון

להלן דוח בסיסי הצמדה של החברה ליום 31 בדצמבר, 2022 (באלפי ש"ח):

סה"כ	מטבע מקומי		-
	צמוד מדד	לא צמוד	
119,525	-	119,525	מזומנים ושווי מזומנים
175,845	-	175,845	השקעות לזמן קצר
101,824	-	101,824	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
672,702	-	672,702	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
39,006	13,645	25,541	חייבים ויתרות חובה
1,137,890	-	1,137,890	מלאי בניינים למכירה
751,583	-	751,583	קרקעות לבניה
206,194	-	206,194	נדל"ן להשקעה
60,675	-	60,675	הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
101,416	-	101,416	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
7,615	-	7,615	רכוש קבוע, נטו
3,374,275	13,465	3,360,810	סה"כ נכסים
903,700	-	903,700	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
189,117	-	189,117	מקדמות מרוכשי דירות
147,800	-	147,800	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
70,118	17,125	52,993	זכאים ויתרות זכות
146,411	-	146,411	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
22,580	-	22,580	הפרשה לתביעות ולגמר עבודות
194,647	1,647	193,000	הלוואות מתאגידים בנקאיים (לרבות חלויות שוטפות)
477,721	-	477,721	אגרות חוב (לרבות חלויות שוטפות)
604	-	604	התחייבות בגין הטבות לעובדים
826	-	826	התחייבות בגין חכירה
70,457		70,457	מסים נדחים
2,223,981	18,772	2,205,209	סה"כ התחייבויות
1,150,294			הון

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לשינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח):

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(2)	(1)	104	1	2	המכשיר הרגיש חייבים ויתרות חובה התחייבות בגין חכירה מסים שוטפים לשלם
2	1	(96)	(1)	(2)	
546	273	(27,274)	(273)	(546)	
546	273	(27,266)	(273)	(546)	
546	273	(27,266)	(273)	(546)	

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 5%	ירידה של 2%		עליה של 2%	עליה של 5%	
(5,535)	(2,214)	110,704	2,214	5,535	המכשיר הרגיש השקעות בניירות ערך סחירים
(5,535)	(2,214)	110,704	2,214	5,535	

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
14,712	7,356	(735,619)	(7,356)	(14,712)	המכשיר הרגיש אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
23,041	11,520	(1,152,025)	(11,520)	(23,041)	
37,753	18,876	(1,887,644)	(18,876)	(37,753)	
37,753	18,876	(1,887,644)	(18,876)	(37,753)	
37,753	18,876	(1,887,644)	(18,876)	(37,753)	

להלן טבלאות רגישות למכשירים רגישים ליום 31 בדצמבר 2022, בהתאם לשינויים בגורמי שוק (באלפי ש"ח):

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
(269)	(135)	13,465	135	269	המכשיר הרגיש לקוחות חייבים ויתרות חובה זכאים ויתרות זכות הלוואות לזמן ארוך מבנקים
171	343	(17,125)	(171)	(343)	
53	27	(2,651)	(27)	(53)	
127	63	(6,311)	(63)	(127)	

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 5%	ירידה של 2%		עליה של 2%	עליה של 5%	
(8,792)	(3,517)	175,845	3,517	8,792	המכשיר הרגיש השקעות בניירות ערך סחירים

מבחן רגישות לשינויים בשערי הריבית

רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		שווי הוגן של נכס (התחייבות)	רווח (הפסד) מהשינויים בגורם השוק		
ירידה של 2%	ירידה של 1%		עליה של 1%	עליה של 2%	
18,074	9,037	(903,700)	(9,037)	(18,074)	המכשיר הרגיש אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
3,860	1,993	(193,000)	(1,993)	(3,860)	
21,934	10,967	(1,096,700)	(10,967)	(21,934)	

חשיפה לשינויים במדד תשומות הבנייה

התשלומים לקבלנים בכל הפרויקטים צמודים למדד תשומות הבנייה למגורים. בפרויקטים בביצוע, חלק מחוזי המכר נחתמו טרם שינוי חוק המכר תיקון 9 (המאפשר הצמדת תמורת המכירה בשיעור של עד 40% ממחיר הדירה) ולכן בגין חוזים אלו כמעט ואין חשיפה לעליית המדד הנ"ל. בגין חוזי מכר שנחתמו לאחר התיקון לחוק, האמור לעיל, קיימת חשיפה אך היא מוגבלת שכן בממוצע עלויות ההקמה מהוות כ-50% ממחיר הדירה (כתלות בהיצע ובביקוש). עד למועד מכירת כל דירה החברה נוהגת להעלות את מחירי הדירות במלוא עליית המדד ובכך פועלת החברה להקטנת החשיפה כאמור. בהינתן עליית מדד צפויה של 12% במהלך תקופת בנייה ממוצעת של 3 שנים (4% לשנה) ולפריסת מכירות במהלך כל תקופת הבנייה ולפריסת תשלומים לכל אורך התקופה ממועד מכירת כל דירה ועד השלמת הבנייה, ובהנחה שניתן להעלות את מחירי הדירות בשיעור דומה לשיעור עליית המדד - השפעת החשיפה לכל 100 מיליון ש"ח היקף מכירות הינה כ-300 אלפי ש"ח.

10. היבטי ממשל תאגידי

דירקטורים בלתי תלויים

נכון לתאריך הדוח, טרם אימצה החברה בתקנונה הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים.

דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית בחברה יעמוד על שני דירקטורים. החלטת הדירקטוריון האמורה מבוססת על העובדה שמבין חברי הדירקטוריון ישנם מספר דירקטורים נוספים אשר הינם בעלי ניסיון עסקי עשיר (גם אם אינם עונים להגדרת "בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית") במיוחד בתחום עיסוקה של החברה. עובדה זו מאפשרת לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה, בכל הנוגע למצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם. כמו כן, יצוין כי על פי נוהל העבודה בחברה, מוזמן רואה החשבון המבקר של החברה לכל ישיבות הדירקטוריון בהן דנים בדוחות הכספיים, והוא עומד לרשות הדירקטורים למתן הסבר אשר נדרש בקשר עם הדוחות הכספיים ועם מצבה הכספי של החברה, הן במסגרת הישיבות בהן הוא משתתף והן מחוצה להן. לאחר הערכת השכלתם, ניסיונם, כישוריהם וידיעותיהם של חברי הדירקטוריון בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, חברי הדירקטוריון שהחברה רואה בהם כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית נכון למועד הדוח, הינם ניב אחיטוב וגלית אסף שנהר. לפרטים בדבר הדירקטורים הנ"ל ראו תקנה 26 לדוח התקופתי.

11. עסקאות זניחות

במסגרת ישיבות דירקטוריון החברה שנערכו ביום 26 בנובמבר 2009, ביום 29 בנובמבר 2009, ביום 26 באוגוסט 2013 וביום 17 במרץ 2020, נדונה סוגיית סיווג עסקאות, התקשרויות ופעולות מסוימות של החברה (להלן ביחד: "עסקאות") כעסקאות זניחות. דירקטוריון החברה קבע כי יראו לעניין תקנה 41(א3) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010 וכן לעניין תקנה 22 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970, וכן ביחס לכל הוראת דין נוספת הנוגעת לעסקאות זניחות שבהם לבעלי השליטה בחברה ו/או לנושאי המשרה בחברה עניין אישי (במישרין או בעקיפין) כי יראו בעסקאות המפורטות להלן ו/או שעונות לקריטריונים המפורטים להלן ובכפוף לאמות המידה המפורטות בסעיף 11 זה כעסקאות זניחות כמשמעותן בתקנות האמורות לעיל ו/או בהוראות הדין האמורות לעיל.

11.1 העסקאות הינן:

11.1.1 עסקאות בין החברה, לרבות תאגידים בשליטתה (להלן ביחד: "החברה"), לבין בעלי השליטה בה, במישרין ו/או בעקיפין, ו/או בין החברה לבין נושאי משרה בחברה (בעלי השליטה בחברה האמורים לעיל ונושאי המשרה בה יקראו להלן ביחד ולחוד: "בעלי העניין האישי") ו/או בין החברה לבין אחרים, שלבעלי העניין האישי עניין אישי בהן, הנוגעות להשתתפות החברה בהחזר הוצאות בעין של בעלי העניין האישי שהוציאו לטובת החברה (לרבות הוצאות ביטוח (כגון: ביטוח רכוש ומבנה, נושאי משרה), הוצאות תקשורת, כיבוד, רווחה, הוצאות מחשוב, הוצאות רכב (שכירות, ליסינג, מוסכים וכיוצ"ב), שליחות (והובלות) ובלבד שחלקה של החברה בהוצאות אלו סביר ביחס לשימושה בהוצאות אלו ו/או לטובות ההנאה הצומחת לה מהן.

11.1.2 עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להעסקה משותפת של עובדים ו/או קבלת שירותים משותפת מנותני שירותים חיצוניים ו/או מבעלי העניין האישי עצמם.

11.1.3 עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי ו/או בין החברה לבין אחרים שבהן לבעלי העניין האישי עניין אישי, הנוגעות להשכרת שטחים לשימוש החברה ו/או להשכרת משנה של השטחים המשמשים את החברה ו/או להשכרת שטחים על ידי החברה לבעלי העניין האישי.

11.1.4 עסקאות בין החברה לבין בעלי העניין האישי לרכישת ו/או מכירת נכסים או קבלת שירותים הנדרשים לצורך הקמת פרויקט.

11.2 בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, עסקה שאינה חריגה (קרי, היא נעשית במהלך העסקים הרגיל, בתנאי שוק ואין לה השפעה מהותית על החברה) תיחשב כעסקה זניחה אם אמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה (אחת או יותר, כאמור להלן) הינה בשיעור של אחוז אחד (1%) ומטה מהיקף אמות המידה המפורטות להלן, ובלבד שהיקף ההתקשרות לא יעלה על 1% מהון העצמי של החברה כפי שיהיה מעת לעת ובלבד שלא יעלה על סך של 6,000,000 ש"ח. בכל עסקה כאמור, אשר נבחן סיווגה כעסקה זניחה, תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלוונטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה:

11.2.1 ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים (כלומר, סך המאזן) בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים.

11.2.2 במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/ההפסד מהעסקה ו/או היקף הנכס מול הרווח השנתי הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

11.2.3 בקבלת התחייבות כספית - היקף העסקה מול סך ההתחייבויות במאזן.

11.2.4 ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים - היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ושירותים ב-4 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים סקורים או מבוקרים.

11.3 במקרים בהם, לפי שיקול דעת דירקטוריון החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחותה של עסקת בעל עניין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלבנטית אחרת, שתיקבע על ידי דירקטוריון החברה, ובלבד שאמת המידה הרלבנטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של אחוז ומטה.

11.4 למען הסר ספק יובהר כי עסקאות שונות הכרוכות זו בזו והתלויות זו בזו תחשבנה כעסקה אחת לצורך בחינת זניחותן.

11.5 עוד יובהר, כי אין באמור לעיל בכדי לגרוע מכל החלטה אחרת של דירקטוריון החברה בנושא עסקאות זניחות שקיבל דירקטוריון החברה בעבר, ככל שקיבל החלטות כאמור.

12. דיווח על פעילות מבקר הפנים

א. **זהות המבקר הפנימי:** אייל בן אבי (רו"ח), הינו המבקר הפנימי של החברה, רואה חשבון בעל משרד לראיית חשבון, בעל ניסיון רב בתחום הביקורת וביקורת פנים, מכהן כמבקר פנימי של החברה מחודש אוגוסט 2021 (להלן: "**המבקר הפנימי**").
עמידת המבקר הפנימי בדרישות החוק: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999, בתנאים הקבועים בס' 3(א') לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992 (להלן: "**חוק הביקורת הפנימית**") ובסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

החוקה בניירות ערך של החברה או של גוף קשור אליה: למיטב ידיעת החברה וכפי שמסר לה המבקר הפנימי, אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה.
קשרי המבקר הפנימי עם החברה או גוף הקשור אליה: המבקר הפנימי מעניק שירותי ביקורת פנימית כמינוי אישי במיקור חוץ מטעם חברת בן אבי אי.בי.איי בע"מ. המבקר מועסק כמבקר פנימי בקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה.
דרך מינוי מבקר הפנים: דירקטוריון החברה אישר את מינוי מבקר הפנים ביום 31 באוגוסט 2021, לאחר אישור ועדת הביקורת מאותו יום. הנימוקים לאישור המינוי כאמור היו, בעיקר, הניסיון שהמבקר הפנימי צבר בתחום הביקורת הפנימית שיסייעו לו בביצוע התפקידים המוטלים עליו בהתאם לדין, בהתחשב, בין היתר, בסוג התאגיד גודלו, היקף פעילותו ומורכבות פעילותו.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי: יו"ר דירקטוריון החברה.

תכניות הביקורת: תכנית הביקורת הרב שנתית הינה ל-4 שנים וממנה נגזרת תכנית הביקורת השנתית אשר מתעדכנת במידת הצורך. תכנית העבודה השנתית של החברה מבוססת על הערכת מהותיות הנושאים המבוקרים כך שהנושאים המהותיים יבדקו בביקורת הפנימית אחת לתקופה.

תכנית העבודה לביקורת הפנימית לשנת 2023 גובשה בשיתוף עם הנהלת החברה והובאה לדיון ואושרה בוועדת הביקורת של החברה.

התוכנית לשנת 2023 התבססה על התוכנית הרב שנתית ועל סקר הסיכונים שנערך בחברה. תכנית הביקורת הפנימית השנתית מקיפה תאגידים וגופים שבהם יש לחברה אחזקות מהותיות. תכנית העבודה מותירה בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה. כל סטייה מתוכנית העבודה המאושרת כרוכה באישור ועדת הביקורת.

מועדי הגשת דוחות הביקורת: בתקופת הדוח ולאחריה קיימה ועדת הביקורת 3 ישיבות בנושא הביקורת הפנימית בהם דנו ב-3 דוחות של מבקר הפנים. יצוין כי דין וחשבון המבקר הוגש בכתב.

היקף העסקת מבקר הפנים: המבקר הפנימי וצוות העובדים המקצועיים הכפופים לו מועסקים בהיקף של כ- 450-550 שעות בשנה. דירקטוריון החברה סבור, כי היקף העסקה זה תואם את היקף פעילותה של החברה.

שכרו של המבקר הפנימי עבור שירותי הביקורת הפנימית שניתנו על ידו בגין שנת 2023 הסתכם לכ- 97 אלפי ש"ח. להערכת דירקטוריון החברה התגמול כאמור הינו סביר ואין בתגמול כאמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי. סך שעות הביקורת הפנימית בחברה הסתכמו בשנת 2023 בכ-430 שעות.

להלן היקף הביקורת הפנימית לשנים 2022 ו-2023 בחברה ובתאגידים מוחזקים:

לשנת 2022		לשנת 2023		
בתאגידים מוחזקים	בחברה	בתאגידים מוחזקים	בחברה	
-	400	-	430	מספר שעות ביקורת לגבי פעילות בישראל

תקנים מקצועיים מנחים בביצוע הביקורת על ידי מבקר הפנים: בהתאם להודעת המבקר הפנימי, עבודת הביקורת נערכת בכתב על פי ובהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים לביקורת פנימית, הנחיות מקצועיות ותדריכים כפי שפורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. הונחה דעתו של דירקטוריון החברה כי מבקר הפנים עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים ובהנחיות, זאת בשים לב למקצועיותו, תקופת העסקתו ולהיכרותו עם החברה וכן על סמך דוחות הביקורת שהכין בתקופת הדיווח.

לדעת הדירקטוריון היקף עבודת הביקורת הפנימית, רציפות פעילותה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי הינם סבירים בהתאם לנסיבות ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה. ועדת הביקורת בשיתוף עם הנהלת החברה והמבקר הפנימי בוחנים מידי שנה את ההיקף הנאות של עבודת הביקורת הפנימית בחברה.

בהמשך לאמור, עובר לפרסום דוח זה, בחנה ועדת הביקורת את מערך הביקורת הפנימית של החברה וציינה כי המבקר הפנימי מבצע את תפקידו בנאמנות ובמקצועיות, זאת, בין היתר, בהתבסס על דוחות הביקורת שהגיש במהלך השנה וכן כי עומדים לרשותו המשאבים והכלים הנחוצים לו לצורך מילוי תפקידו, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות של החברה, זאת בהתבסס על דיווחי החברה והמבקר הפנימי.

גישה למידע שניתנה למבקר הפנים: למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע וכן ניתנה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה וכן של החברות המוחזקות לרבות נתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

13. שכר רואה החשבון המבקר

שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר נקבע במו"מ בין הנהלת החברה לרואה החשבון המבקר ומאושר על ידי דירקטוריון החברה לאחר קבלת המלצתה של ועדת הביקורת הבוחנת את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו. לדעת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה שכר טרחה רואה החשבון המבקר הינו סביר ומקובל ובהתאם לאופי והיקף פעילות החברה.

2022	2023	סוג השירות	רואה החשבון	
אלפי ₪	אלפי ש"ח			
700	760	ביקורת	קוסט פורר גבאי את קסירר	החברה וחברות מאוחדות (*)
300	300	שירותי מס ואחרים		

14. פרטים בדבר תעודות ההתחייבות של התאגיד-
א. פרטים אודות סדרות אגרות החוב (באלפי ש"ח):

סדרה	מועד הנפקה ראשון	מהותי/לא מהותי	ע.נ. בעת ההנפקה	ע.נ. ליום 31/12/23	משוערך (לפי תנאי ההצמדה) ליום 31/12/23	סכום ריבית צבורה ליום 31/12/23	ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/23 ⁽¹⁾	שווי בורסאי ליום 31/12/23	סוג ושיעור ריבית	מועדי תשלומי הקרן	מועד תשלומי ריבית	תנאי ההצמדה	פדיון מוקדם ביוזמת החברה	אג"ח להמרה
ד'	6.5.15	מהותי	631,020	88,854	88,854	1,866	88,858	88,295	שיעור ריבית שנתית קבועה 4.2%	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.17 ועד ליום (1.7.24 כולל)	בכל שישה חודשים החל מיום 1.7.15 ועד ליום 1.7.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
ה'	5.5.19	מהותי	371,753	223,052	223,052	3,178	223,659	223,877	שיעור ריבית שנתית קבועה 3.42%	ב-4 תשלומים שנתיים לא שווים כדלקמן: 1.8.21 - 10% מהקרן 1.8.22 - 10% מהקרן 1.8.23 - 20% מהקרן 1.8.24 - 60% מהקרן	ב- 1.8 וב- 1.2 של כל שנה החל מיום 1.8.19 ועד ליום 1.8.24 (כולל)	לא צמוד	כן	לא
			1,002,773	311,906	311,906	5,044	312,537	312,172						

(1) כולל יתרת פרמיה בסך של כ- 4 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ד') ויתרת פרמיה של כ- 607 אלפי ש"ח לאגרות החוב (סדרה ה').

ב. פרטי הנאמן לכל סדרה:

סדרה	שם חברת הנאמנות	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים	פרטי איש הקשר אצל הנאמן
ד'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	טל: 03-5544553	ששת הימים 30, בני ברק	מר דן אבנון, מנכ"ל משותף
ה'	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ	טל: 03-5544553	ששת הימים 30, בני ברק	מר דן אבנון, מנכ"ל משותף

ג. מגבלות על חלוקת דיבידנד והתחייבות לעמידה באמות מידה פיננסיות מול מחזיקי אגרות החוב של החברה:

(1) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה, כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות כדלקמן:

- א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ-280 מיליון ש"ח. יצוין כי ליום 31 בדצמבר, 2023 ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ-1,172 מיליון ש"ח.
- ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%. יצוין כי ליום 31 בדצמבר, 2023 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, הינו 59.3%.

לעניין ס"ק 2 זה:

"חוב פיננסי נטו" - פירוש, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ובתוספת אג"ח, בניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה.

"השקעות לזמן קצר" - כהגדרתם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין).

"CAP נטו" - משמעו ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין), בצירוף חוב פיננסי נטו.

- ג. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ-18%. יצוין כי ליום 31 בדצמבר, 2023, יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) הינו 32%.

(2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') של החברה כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לאמור להלן:

- א. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') של החברה וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ותנאי אגרות החוב (סדרה ד') וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 1' ו-1'ג' לעיל, וביצוע החלוקה לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ- 300 מיליון ש"ח (ובתנאי כי באותו מועד טרם הגיע, בהתאם להוראות הדין, המועד האחרון לפרסום דוחות כספיים עוקבים של החברה).

ג. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, בסך העולה על חמישים אחוז (50%) מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו.

לעניין זה "רווח שוטף" משמעו - הרווח הנקי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי/הפסדי שערך בגין אותו נדל"ן להשקעה.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערך (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ד').

על אף האמור בס"ק ג' זה לעיל, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 55 מיליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עובר להנפקת אגרות החוב (סדרה ד') (להלן בס"ק ג' זה: "הדיבידנד הנוסף"). חלוקת הדיבידנד הנוסף לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו, לא יעלה על 68%. (המונחים כהגדרתם בסעיף 3 לעיל)

לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה נספח 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 5 במאי 2015 (אסמכתא מס': 2015-01-012945).

3) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה, כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לאמור להלן:

א. ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2023, ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) מסתכם לכ- 1,172 מיליון ש"ח.

ב. היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%. יצוין כי ליום 31 בדצמבר, 2023 היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים הינו 60.1%.

לעניין ס"ק 3 זה:

"חוב פיננסי נטו", פירושו, חוב לזמן קצר מבנקים ומוסדות פיננסיים (כולל חלויות שוטפות) בתוספת חוב לזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים ובתוספת אג"ח, כולל ריבית לשלם ובניכוי יתרות מזומנים ושווה מזומנים והשקעות לזמן קצר של החברה ופיקדונות וחשבונות בנק מיועדים.

"השקעות לזמן קצר" – כהגדרתם בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין).

"ריבית לשלם" – ריבית לשלם בגין חוב לזמן קצר או ארוך מבנקים, מוסדות פיננסיים ולמחזיקי אגרות חוב שהנפיקה החברה.

"פיקדונות וחשבונות בנק מיועדים" – פיקדונות וחשבונות בנק המשמשים את החברה בפרויקטים הנמצאים תחת ליווי בנקאי, פיקדונות לטובת רשות מקרקעי ישראל וכן חשבונות המיועדים לטובת מחזיקי אגרות החוב של החברה, כפי שיהיו מעת לעת.

"CAP נטו" – משמעו ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין), בצירוף חוב פיננסי נטו.

ג. יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) לא יפחת מ-18%. יצוין כי ליום 31 בדצמבר 2023 יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות והתחייבויות למתן שירותי קומבינציה) הינו 32%.

(4) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') של החברה כי לא תבצע חלוקה כלשהי כהגדרת מונח זה בחוק החברות) אלא בכפוף לאמור להלן:

א. במועד ההכרזה על החלוקה, החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה וכי החברה אינה מצויה בהפרה של הוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') ותנאי אגרות החוב (סדרה ה') וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

ב. החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בסעיפים 33 ו-33ג' לעיל, וביצוע החלוקה לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בהתבסס על דוחותיה הכספיים המאוחדים (רבעוניים או שנתיים) האחרונים שפורסמו, לא יפחת מ-480 מליון ש"ח (ובתנאי כי באותו מועד טרם הגיע, בהתאם להוראות הדין, המועד האחרון לפרסום דוחות כספיים עוקבים של החברה).

ג. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה, בסך העולה על חמישים אחוז (50%) מהרווח השוטף של החברה כפי שיהיה מעת לעת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו.

לעניין זה "רווח שוטף" משמעו – הרווח הנקי של החברה, לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו בנטרול רווחי/הפסדי שערות נטו מנדל"ן להשקעה (שטרם מומש). יובהר כי במקרה של מכירת נדל"ן להשקעה (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה, רווחי/הפסדי שערות בגין אותו נדל"ן להשקעה שמומשו בפועל.

יובהר, כי החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') ועד למועד פירעונן הסופי, לא תחלק החברה דיבידנד מרווחי שערות (בגין נכסים שטרם מומשו) שנצברו החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה').

על אף האמור בס"ק ג' זה לעיל, החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 55 מליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עובר להנפקת אגרות החוב (סדרה ה') (להלן בס"ק ג' זה: "הדיבידנד הנוסף"). חלוקת הדיבידנד הנוסף לא תפגע בעמידת החברה באמת המידה הפיננסית המפורטת להלן: היחס בין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים סקורים או מבוקרים (לפי העניין) אשר פורסמו, לא יעלה על 68%.

לפרטים נוספים, ראו על דרך ההפניה את שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') אשר צורף כנספח א' לדוח הצעת המדף של החברה מיום 1 במאי 2019, כפי שתוקן ביום 2 במאי 2019 (אסמכתא מס': 042484-01-2019).

ד. דירוג אגרות החוב של החברה:

סדרה	שם החברה המדרגת	דירוג במועד ההנפקה	דירוג במועד דוח זה	תאריך מתן הדירוג
ד'	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	A3	ilA	7.5.2023
ה'	סטנדרד אנד פורס מעלות בע"מ	ilA	ilA	7.5.2023

ה. עמידה בתנאים והתחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') של החברה:

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות בהתאם לשטרי הנאמנות לאגרות חוב (סדרות ד' ו-ה'). יצוין כי, נכון למועד פרסום דוח זה, לא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה') לפירעון מיידי.

אנו מבקשים להביע את הערכתנו ותודתנו לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

ארנון פרידמן
מנכ"ל

גיל גירון
יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 19/03/2024



פרק ג'

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר, 2023**

אשדר חברה לבניה בע"מ

כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2023

תוכן העניינים

עמוד

2	דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על הדיווח הכספי
3-4	דוח רואה החשבון המבקר
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-57	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אשדר חברה לבניה בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אשדר חברה לבניה בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - החברה) ליום 31 בדצמבר, 2023. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. 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 על נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 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 תהליך ניהול פרויקטים והכרה בהכנסה; (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 שחשבונו 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, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2023.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 והדוח שלנו, מיום 19 במרס, 2024, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של אשדר חברה לבניה בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת 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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

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

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת 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.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות ומעלויות בנייה

ההכרה בהכנסה ממכירת דירות בפרויקטים השונים והעלויות המיוחסות אליהם הם נושאים משמעותיים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושאים אלה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, רווחים צפויים ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור כג' (2) בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

השגנו הבנה והערכנו את הבקורות הפנימיות המרכזיות ואת מערכות המידע (IT) אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקטים. בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות, עלויות צפויות להשלמת הפרויקט וההפרשה לגמר. בנוסף, בדקנו את האפקטיביות התפעולית של בקורות אלו.

ביצענו נהלים מפורטים בפרויקטים משמעותיים בנפרד וכן בפרויקטים בסיכון גבוה. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים, מסמכים והסכמים עם קבלני ביצוע.

בנוסף, בחנו את שיעורי ההשלמה של הפרויקטים בעזרת דוחות התקציב עבור כל כפרויקט וחשוב בלתי תלוי של שיעור ההשלמה. בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023, והדוח שלנו מיום 19 במרס 2024, כולל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרס, 2024

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
119,525	352,408	3	מזומנים ושווי מזומנים
175,845	110,704	4	השקעות לזמן קצר
101,824	53,542	5	השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים
672,702	359,754	6	לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
39,006	26,353	7	חייבים ויתרות חובה
1,137,890	1,033,515	8	מלאי בניינים למכירה
<u>2,246,792</u>	<u>1,936,276</u>		
נכסים לא שוטפים			
751,583	1,408,815	(1)9	קרקעות לבניה
60,675	59,422	10	הלוואות ויתרות חובה
101,416	141,421	11	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
206,194	283,930	(2)9	נדל"ן להשקעה
7,615	7,042		רכוש קבוע
<u>1,127,483</u>	<u>1,900,630</u>		
<u><u>3,374,275</u></u>	<u><u>3,836,906</u></u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
903,700	735,619	12	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
941	9,378	16	חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
163,205	312,517	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
189,117	54,415	6	מקדמות מרוכשי דירות
147,800	71,790	13	התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
19,762	94,709		הפרשות לגמר
2,818	2,744	19ג'	הפרשות לתביעות משפטיות
146,411	116,452	14	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
-	27,274	17	מסים שוטפים לשלם
70,118	86,196	15	זכאים ויתרות זכות
<u>1,643,872</u>	<u>1,511,094</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
314,516	-	16	אגרות חוב
193,706	1,142,647	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים
826	922		התחייבויות אחרות
604	143		התחייבות בגין הטבות לעובדים
70,457	9,640	17ד'	מסים נדחים
<u>580,109</u>	<u>1,153,352</u>		
		20	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
204,875	204,875		הון מניות
109,218	109,218		פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)		מניות אוצר
4,550	4,998		קרן בגין עסקה עם בעלת השליטה בחברה
(3,810)	(3,810)		קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
838,143	861,261		יתרת רווח
<u>1,149,872</u>	<u>1,173,438</u>		
422	(978)		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>1,150,294</u>	<u>1,172,460</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>3,374,275</u>	<u>3,836,906</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

רועי כנפי סמנכ"ל כספים	ארנון פרידמן מנכ"ל	גיל גירון יו"ר הדירקטוריון	19 במרס, 2024 תאריך אישור הדוחות הכספיים
---------------------------	-----------------------	-------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022 אלפי ש"ח	2023		
1,251,826 4,055	1,861,139 3,787	1,097,246 5,607	'א21	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושטחי מסחר הכנסות משכירות וניהול
1,255,881	1,864,926	1,102,853		סה"כ הכנסות
1,008,828 243	1,464,286 259	874,498 307	'ב21	עלות מכירת דירות, קרקעות ושטחי מסחר עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם
1,009,071	1,464,545	874,805		סה"כ עלות המכירות והשירותים
246,810	400,381	228,048		רווח גולמי
622 -	656 92,190	6,396 55,804	'א(2)9	ירידת ערך נדל"ן להשקעה רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
18,347	14,726	15,936	'ג21	הוצאות מכירה ושיווק
44,163	51,503	53,406	'ד21	הוצאות הנהלה וכלליות
455	1,470	(19,528)	'ה21	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
184,133	427,156	188,586		רווח תפעולי
35,583 (29,157)	11,953 (29,746)	60,823 (64,459)	'ו21 'ז21	הכנסות מימון הוצאות מימון
(17,175)	(11,428)	(53,307)	11	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
173,384 40,793	397,935 85,862	131,643 10,294	'ה17	רווח לפני מסים על ההכנסה מסים על הכנסה
132,591	312,073	121,349		רווח נקי
132,591	312,073	121,349		סה"כ רווח כולל
132,680 (89)	312,169 (96)	123,118 (1,769)		רווח כולל (הפסד) מיוחס ל: בעלי מניות החברה זכויות שאינן מקנות שליטה
132,591	312,073	121,349		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

מיוחס לבעלי מניות החברה									
הון מניות	פרמיה על מניות	מניות אוצר	שטר הון לבעלת השליטה בחברה	קרן בגין עסקה עם בעלת השליטה בחברה	קרן בגין עסקה עם שאינן מקנות שליטה	יתרת רווח אלפי ש"ח	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
204,875	109,218	(3,104)	7,100	1,842	546,325		862,446	607	863,053
יתרה ליום 1 בינואר, 2021									
-	-	-	-	-	132,680		132,680	(89)	132,591
-	-	-	(7,100)	-	(183)		(7,283)	-	(7,283)
-	-	-	-	-	(36,848)		(36,848)	-	(36,848)
-	-	-	-	1,770	-		1,770	-	1,770
204,875	109,218	(3,104)	-	3,612	641,974		952,765	518	953,283
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021									
-	-	-	-	-	312,169		312,169	(96)	312,073
-	-	-	-	-	(116,000)		(116,000)	-	(116,000)
-	-	-	-	938	-		938	-	938
204,875	109,218	(3,104)	-	4,550	838,143		1,149,872	422	1,150,294
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022									
-	-	-	-	-	123,118		123,118	(1,769)	121,349
-	-	-	-	-	-		-	369	369
-	-	-	-	-	(100,000)		(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	-	448	-		448	-	448
204,875	109,218	(3,104)	-	4,998	861,261		1,173,438	(978)	1,172,460
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023									

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

132,591	312,073	121,349	רווח נקי
---------	---------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח או הפסד:

2,981	2,497	1,700	פחת והפחתות
12,209	108	11,450	הוצאות מימון, נטו
(18,701)	17,583	(7,814)	ירידה (עלייה) בשווי תיק ניירות ערך סחירים
614	(33)	123	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
1,770	938	448	עלות תשלום מבוסס מניות, נטו
622	656	6,396	ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה
-	(92,190)	(55,804)	רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
66	102	-	שערוך התחייבויות לא שוטפות
17,175	11,428	53,307	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
40,793	85,862	10,294	מסים על ההכנסה
-	-	20,229	ירידת ערך קרקעות לבניה
(82)	66	(461)	שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו
57,447	27,017	39,868	

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

(3,089)	4,530	4,269	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
9,656	(358,936)	312,948	ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
317,848	444,623	114,404	ירידה במלאי בניינים למכירה
103,321	(65,575)	(134,702)	עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות
16,439	29,747	(76,010)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
(2,338)	(8,829)	74,872	עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות
(71,080)	(123,587)	(31,513)	ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
370,757	(78,027)	264,268	

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(43,404)	(46,171)	(116,106)	ריבית ששולמה
2,009	2,947	6,831	ריבית שהתקבלה
(14,967)	(89,078)	(36,194)	מסים ששולמו
-	3,504	2,956	מסים שהתקבלו
270	255	66	דיבידנד שהתקבל

(56,092)	(128,543)	(142,447)
----------	-----------	-----------

504,703	132,520	283,038	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה
---------	---------	---------	--

(207,250)	(427,584)	(673,015)	רכישת קרקעות לבניה
-----------	-----------	-----------	--------------------

297,453	(295,064)	(389,977)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת
---------	-----------	-----------	--

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

(212)	(5,923)	(563)	רכישת רכוש קבוע
(7)	1,750	(76)	גריעות (תוספות) לנדל"ן להשקעה
160	144	40	תמורה מממוש רכוש קבוע
(23,253)	(36,819)	(49,398)	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	-	23,345	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(18)	(34)	(19,931)	עלייה בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות
3,413	1,113	22,778	ירידה בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות
75,004	82,277	48,282	משיכת פקדונות בתאגידים בנקאיים
(56,137)	(3,538)	72,152	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו

(1,050)	38,970	96,629	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
---------	--------	--------	--

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(137,602)	(126,029)	(163,205)	פרעון אגרות חוב
3,750	193,000	640,220	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(881)	(913)	(4,647)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(230,530)	256,648	153,724	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,508)	(1,881)	(230)	פירעון התחייבות בגין חכירה
-	-	369	חברות שאוחדו לראשונה
(7,100)	-	-	פירעון שטר הון שהונפק לבעלת השליטה בחברה
(238)	-	-	פירעון ריבית בגין שטר הון שהונפק לבעלת השליטה בחברה
(36,848)	(116,000)	(100,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה

(411,957)	204,825	526,231	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
-----------	---------	---------	--

(115,554)	(51,269)	232,883	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
-----------	----------	---------	---

286,348	170,794	119,525	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
---------	---------	---------	---

170,794	119,525	352,408	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>
---------	---------	---------	---

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

החברה הינה תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 בשליטה של קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "החברה האם"). החברה עוסקת בייזום, בניה ושיווק, השכרה, שירותי חברה משכנת ורישום זכויות רוכשים בפרויקטים בתחום הבניה למגורים בכל רחבי הארץ. בדוחות כספיים אלה: הקבוצה - החברה וחברות בנות שלה.

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

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדלן להשקעה; נכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה עולה על שנה ויכולה להמשך לרוב כשלוש עד ארבע שנים. עקב כך, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים במאזן במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת 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 בהתאם לשיעור ההחזקה.

בחברה כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה הכלולה עד גובה השקעתה בחברה הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת.

ה. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה. מטבע הפעילות של החברה ושל החברות המוחזקות הינו ש"ח.

ו. מלאי בניינים למכירה וקרקעות לבניה

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה, בה המוכר זכאי לקבל שירותי בניה, מוכר במועד קבלת הקרקע לפי אומדן שווי שירותי הבניה בתוספת רווח המגלם את הסיכון בסטייה מהאומדן, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. במסגרת חישוב זה, מקצה החברה את עלויות הבניה הצפויות לדירות המוכר בהתאם ליחס שבין שווי הדירות המיועדות למוכר לבין סך שווי הדירות בבניין.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציית תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע ושל המחויבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהווים, נזקפים לסעיף מלאי בניינים למכירה.

מלאי בניינים 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. הכרה בהכנסה

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

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים.

עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחוזים עם לקוחותיה, החברה נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מוכרנים המותנות בביצוע עסקת מכירה מחייבת). עלויות אשר התהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים המסופקים במסגרת החוזה הספציפי.

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע. בפרויקטים מסוימים מקימה החברה שטחי מסחר, כחלק מפרויקט הכולל שילוב של מגורים ומסחר. בפרויקטים אלה החברה מזהה את שטחי המסחר כמחויבות ביצוע נפרדת.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

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.

החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע לאותו מועד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 כדיבדנדים, מאחר שחלוקת הדיבדנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבדנד הגוררת חבות מס נוספת.

ט. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

1. הקבוצה כמחכיר

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכם והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים שנקבעו ב-IFRS 16:

2. 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.

י. 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, כדלקמן:

	%	
ציוד וריהוט משרדי	6-33	(בעיקר 10%)
כלי רכב	15	
משרדים באתרים	6-17	

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן-ולהבא. לגבי בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף יג' להלן.

הפחתת הנכסים מופסקת כמקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יא. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו 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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. 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 שתיהן, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

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 הוגן של נדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר בדוח על הרווח הכולל בתקופה שבה נגרע הנכס.

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

העברת נכס ממלאי לנדל"ן להשקעה מתבצעת כאשר ישנן ראיות ממשיות לשינוי בשימוש, כגון התחלת חכירה תפעולית לאחרים, בהתאם להוראות התקינה החשבונאית הבינלאומית. במועד השינוי ההפרש בין השווי ההוגן של הנכס לבין עלותו נזקף לדוח על רווח או הפסד במועד השינוי.

יג. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-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 למכירה ושווי שימוש.

השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברות כלולות או בעסקאות משותפות. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

יד. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישורין לרכישה של הנכס הפיננסי.

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

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

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

1ב) החברה מודדת מכשירי חוב בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כאשר:

נכס פיננסי שמהווה מכשיר חוב אינו עומד בקריטריונים למדידתו בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לאחר ההכרה הראשונית, הנכס הפיננסי נמדד בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים כתוצאה מהתאמות שווי הוגן, נזקפים לרווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא רשאית ליישם את ההקלה שנקבעה ב- IFRS 9, קרי החברה תמדוד את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. החברה בחרה ליישם את ההקלה לגבי נכסים פיננסיים אלה.

3. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית. לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת.

4. גריעת התחייבויות פיננסיות

החברה גורעת התחייבויות פיננסיות כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת. התחייבויות פיננסיות 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 התחייבויות פיננסיות קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

טו. מדידת שווי הוגן

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

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.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כל הנכסים 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.

טז. 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. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בניכוי החזר ההוצאה.

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, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לאחריות כאשר הדירה נמכרת ללקוח. ההפרשות בגין תיקונים, אחריות טיב הבנייה (הפרשה לבדק) והפרשה לגמר נעשות בהתאם להערכות ההנהלה ומהנדסיה ובהתבסס על ניסיון העבר.

יז. עסקאות תשלום מבוסס מניות

עובדים של החברה זכאים להטבות בדרך של תשלום מבוסס מניות בתמורה למכשירים הוניים.

עסקאות המסולקות במכשירים הוניים

עלות העסקאות עם עובדים המסולקות במכשירים הוניים נמדדת לפי השווי ההוגן של המכשירים הוניים שהוענקו במועד ההענקה. השווי ההוגן נקבע באמצעות שימוש במודל תמחור מקובל.

עלות העסקאות המסולקות במכשירים הוניים מוכרת ברווח והפסד יחד עם גידול מקביל בהון על פני התקופה שבה תנאי הביצוע מתקיימים ומסתיימת במועד שבו העובדים הרלוונטיים זכאים לגמול.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. שינוי במדיניות חשבונאית - יישום לראשונה של תקני דיווח כספי חדשים ותיקונים לתקני חשבונאות קיימים

1. תיקון ל- IAS 1, גילוי למדיניות החשבונאית

בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 1: הצגת דוחות כספיים (להלן - התיקון). בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לספק גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה כיום לספק גילוי למדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. אחת מהסיבות העיקריות לתיקון זה נובעת מכך שלמונח "משמעותי" לא קיימת הגדרה ב- IFRS בעוד שלמונח "מהותי" קיימת הגדרה בתקנים שונים ובפרט ב- IAS 1.

התיקון יושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023.

יט. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

1. השיקולים

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

- החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

2. אומדנים והנחות

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 בשנה העוקבת:

- מלאי בניינים למכירה וקרקעות לבניה

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה. ההכרה בהכנסה ממכירת דירות דורשת מהנהלת החברה לאמוד את העלות הצפויה של הפרויקט עד להשלמתו.

- קביעת מחיר העסקה והסכומים שהוקצו למחויבויות ביצוע

בעסקאות מול לקוחות בוחנת החברה, בהסתמך על ניסיון העבר שלה, תחזיות עסקיות ובהתאם לתנאים כלכליים קיימים האם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר. בעת קביעת מחיר העסקה עם לקוחותיה, לוקחת החברה בחשבון את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, כגון הנחות, קנסות, תמריצים, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה קובעת עבור כל עסקה בה היא מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן את השיטה המתאימה למדידת התקדמות קיום מחויבות הביצוע המבוססת על תשומות. בשיקול הדעת שמפעילה החברה לצורך קביעת השיטה המתאימה, מביאה החברה בחשבון את טבעם של הסחורות או השירותים אותם החברה מעבירה ללקוח.

באור 3: - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
48,549	189,696
70,976	162,712
119,525	352,408

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים (*)

(*) שווי המזומנים כוללים פקדונות בש"ח (מלבד יתרות זניחות במט"ח) ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 3%-4.26% (2022) - 0.01%-2.9%.

באור 4: - השקעות לזמן קצר

הרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
13,810	5,302
114,256	90,957
7,525	11,494
40,254	2,951
175,845	110,704

ניירות ערך סחירים המוחזקים למסחר אשר נמדדים בשווי הוגן דרך
רווח או הפסד:
מניות
יחידות השתתפות בקרנות נאמנות
אגרות חוב קונצרניות
אגרות חוב ממשלתיות

באור 5: - השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
100,052	50,602
1,772	2,940
101,824	53,542

פקדונות בתאגידים בנקאיים (*)
פקדונות בנאמנות

(*) הפקדונות הינם בש"ח משועבדים במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים של פרויקטים ונושאים ריבית שנתית בשיעור של 3%-4.36% (2022) - 0.1%-1.46%.

באור 6: - לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ומקדמות מרוכשי דירות

תנועה בלקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות ובמקדמות מרוכשי דירות:

לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות	מקדמות מרוכשי דירות	אלפי ש"ח
189,117	672,702	
-	(629,752)	
1,193,801	-	
(1,328,503)	316,804	
54,415	359,754	

יתרה ליום 1 בינואר, 2023
תנועה בתקופה
מקדמות שהתקבלו במהלך השנה
הכנסות שהוכרו במהלך השנה

יתרות ליום 31 בדצמבר, 2023 (מוצג בדוח על המצב הכספי
במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות,
בהתאמה)

באור 7: - חייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	2022	2023	אלפי ש"ח
13,354	-		
5,036	5,093		
-	3,406		
2,818	2,304		
698	717		
5,241	386		
3,509	2,184		
-	6,780		
8,350	5,483		
39,006	26,353		

מס הכנסה
מקדמות לספקים
מוסדות
צד קשור - החברה האם וחברות בשליטתה
הכנסות לקבל
הלוואות לבעלי קרקע
הוצאות מראש
חוב שותף בעסקה משותפת (ראה באור 10א'(א))
אחרים

באור 8: - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

מלאי בניינים למכירה	
31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
78,677	23,435
8,292	5,658
31,083	41,769
117,127	95,804
154,602	114,329
4,881	2,237
178,711	190,973
17,131	3,106
329,930	143,252
91,882	112,381
122,031	248,865
-	7,958
-	40,205
3,543	3,543
1,137,890	1,033,515

"אשדר אגמים" - נתניה (1)
 "אשדר מונסון" - יהוד-מונסון
 "Recanati Residence" - תל אביב (2)
 "אשדר טאגור" - תל אביב (3)
 "אשדר נחלת יהודה" - ראשון לציון (4)
 "מגדל אשדר" - גני תקווה
 "אשדר נאות אפקה" - תל אביב (5)
 "בתי סידוף" - ירושלים
 "אשדר פרדס קרית אונ" - קרית אונ' (6)
 "אשדר גלי נתניה" (7)
 פרויקטים בתמ"א 38 (8)
 "קריניצי החדשה" - רמת גן (9)
 "Park TOWER" - רמת גן (10)
 פרויקטים אחרים

(*) בתקופת הדוח נבחנה ירידת ערך ליתרות המלאי בניינים למכירה של החברה ומאחר ושווי המימוש עולה או שווה לערכו בספרים אזי לא נרשמה ירידת ערך.

(1) במהלך שנת 2023 סווגו 33 יחידות דיור שערכן בספרים למועד הסיווג היה כ- 53 מיליון ש"ח אשר יועדו להשכרה (ראה גם ביאור 9(2) להלן).

(2) נכון למועד פרסום דוח זה קיימים חילוקי דעות עם הקבלן (חברה בת של בעלת השליטה בחברה) בפרויקט שעיקרם התחשבות על עבודות קבלניות ועלויות שנבעו לחברה ולקבלן. בין הצדדים מתנהל הליך בוררות בפני בורר מהנדס, כאשר ועדת הביקורת של החברה ועו"ד שמונה על ידה מנהלים את ההליך מול הקבלן במסגרת בוררות זו. הדוחות הכספיים כוללים הפרשה לגמר שלהערכת הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, נכון למועד פרסום דוח זה, מספיקה לכיסוי עלויות שיגרמו לה (ככל שיגרמו) כתוצאה מגמר התחשבות עם הקבלן.

(3) פרויקט פינני בינוי ברחוב טאגור בתל אביב במסגרתו פינתה והרסה החברה בניינים קיימים ובונה 3 בניינים הכוללים 144 יח"ד סה"כ ומצויים בסיום הבניה, מתוכן 60 יח"ד ימסרו לבעלי הדירות המפונים ו- 84 יח"ד למכירה בשוק החופשי. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

(4) בחודש ינואר 2018, זכתה החברה במכרז של רשות מקרקעי ישראל במתחם אחד במסלול "בינוי-פינוי-בינוי" בשכונת נחלת יהודה בראשון לציון המיועד להקמת 212 יח"ד (כולל 39 יחידות דיור שאושרו בהקלה), מתוכן 61 יח"ד נמכרו למפונים שהופנו ע"י המדינה, כאשר למועד הדוח נמסרו 60 יח"ד למפונים. בחודש אוקטובר 2023, הסתיים ביצוע הפרויקט והחל האכלוס. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

(5) פרויקט בביצוע על קרקע שנרכשה מגורם פרטי בשכונת אשדר נאות אפקה שבתל אביב. החברה החלה בבניה ושיווק של 69 יח"ד. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

באור 8: - מלאי בניינים למכירה (המשך)

(6) בחודש יוני 2018 זכתה החברה במכרז "מחיר למשתכן" בקרית אונו לבניית 813 יח"ד (כולל תוספת של 84 יח"ד שאושרו בהקלה) ב- 4 מגרשים נפרדים, מתוכן 584 יח"ד לזכאים במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" ו-229 יח"ד למכירה בשוק החופשי. במסגרת המכרז, התחייבה החברה למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים בתכנית "מחיר למשתכן" במחיר הנע בין 11,483 ש"ח לבין 12,059 ש"ח למ"ר בתוספת מע"מ (צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ממועד קבלת היתר בניה). נכון ליום 31 בדצמבר 2023, 7 בניינים הכוללים 439 יח"ד (במגרשים 21 ו-23) נמצאים בסיום הבניה וב- 6 בניינים הכוללים 374 יח"ד (במגרשים 25-26) הבניה הסתיימה, התקבלו אישורי אכלוס בחודשים אוגוסט וספטמבר, 2023 והחלו המסירות. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

(7) בחודש באפריל 2018, זכתה החברה בהליך התמחרות שבוצע במסגרת מכרז, שפורסם על ידי כונסי נכסים, במגרש בנתניה (להלן: "המגרש") ורכשה את המגרש בתמורה לסך של כ- 63 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, עליו ניתן היה להקים פרויקט הכולל 120 יחידות דיור. תכנית שהגישה החברה לתוספת יחידות דיור אושרה בשנת 2020 ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה ולפיה ניתן להקים על המגרש פרויקט הכולל 152 יחידות דיור. בחודש דצמבר, 2022 התקבל היתר בניה ל-152 יחידות דיור בשני מגדלים. בנייתו של המרתף המשותף לשני הבניינים ובנייתו ושיווקו של בנין אחד מהשניים, 78 יחידות דיור, החלה בשנת 2023. על המקרקעין רשומה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

(8) ליום 31 בדצמבר 2023 החברה מעורבת ב- 8 פרויקטים מסוג תמ"א 38 אשר מסווגים לסעיף מלאי בניינים למכירה, בהם מתוכננת בניית כ- 2,133 יחידות דיור (מתוכן כ- 1,206 יחידות דיור מיועדות למכירה וכ- 927 יחידות דיור מיועדות למסירה לבעלי הקרקע).

(9) היתרה המוצגת בסעיף זה כוללת את העלויות בגין מגרשים עליהם ניתן להקים 56 יח"ד, בגינם טרם החלו בעבודות. לאור קבלת היתר בניה לפרויקט במהלך שנת 2023 וצפי כי העבודות יחלו במהלך שנת 2024, סווגו העלויות לסעיף מלאי בניינים למכירה. חלק החברה בפרויקט 33%.

(10) החברה ושותפתה בפרויקט, 75%-ו-25% החזקה בהתאמה, התקשרו באמצעות חברה בת, אשדר ענב במבדיל בע"מ (להלן: "החברה הבת"), עם בעלי זכויות בקרקע ברחובות המבדיל ואבא הלל ברמת גן להקמת פרויקט במסגרתו יפוגו 4 בתים משותפים ובהם סך כולל של 55 יחידות (53 דירות מגורים ו-2 חנויות) ובמקומם יבנו 180 יחידות דיור חדשות ושטחי מסחר, כאשר מתוכן ימסרו לבעלי הקרקע 54 דירות חדשות וחנויות חדשה אחת וזאת בהתאם לתב"ע החדשה אשר אושרה למתן תוקף.

נכון למועד החתימה על הדוחות הכספיים התקבל היתר בניה. קבלת אישור התחלת עבודה מותנת בהשלמת תנאים. להערכת החברה, בניית הפרויקט תחל בשנת 2024 ומשך הבנייה צפויה להימשך כ-4 שנים. לאור זאת סווגו עלויות הפרויקט לסעיף מלאי בניינים למכירה.

בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לשותף, הודיע השותף בפרויקט לחברה שברצונו להגדיל את חלקו בפרויקט ל- 50% כנגד העברת ההון העצמי. לאחר תאריך המאזן ובסמוך לאישור הדוחות הכספיים הוגדל חלקו של השותף כאמור. לאור זאת תהפוך החברה הבת לחברה כלולה של החברה.

ב. מלאי הבניינים למכירה כולל עלויות במסגרת עסקאות קומבינציה עם בעלי קרקע שנרשמו כנגד סעיף מאזני (התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה). בשנת 2023 נרשמו למלאי בניינים למכירה עלויות בגין עסקאות קומבינציה בסך של כ- 65 מיליון ש"ח (2022 - כ- 49 מיליון ש"ח).

באור 8: - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. פרטים בדבר חוזי המכירה של הקבוצה

במהלך השנה חתמה הקבוצה (כולל בעסקאות עם שותפים לרבות בשותפות כלולה) על חוזים למכירת 121 יחידות דיור ו-6 חנויות (חלק החברה כ-117 יחידות דיור ו-3 חנויות) שתמורתם הכוללת הינה כ-350 אלפי ש"ח (חלק החברה כ-323 אלפי ש"ח). במהלך שנת 2022 חתמה הקבוצה (כולל בעסקאות עם שותפים לרבות בשותפות כלולה) על חוזים למכירת 261 יחידות דיור (חלק החברה כ-241 יחידות דיור) שתמורתם הכוללת הינה כ-819 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-753 מיליון ש"ח).

ד. החברה צופה כי סך של כ-307 מיליון ש"ח מתוך היתרה של מלאי בניינים למכירה ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

ה. צפי הכנסות שיוכרו בשנים הבאות מחוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד ליום 31 בדצמבר 2023:

עד שנה	שנה עד שנתיים	שנתיים עד חמש שנים	לאחר חמש שנים	סה"כ
223,129	53,761	49,817	-	326,707

באור 9(1): - קרקעות לבניה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,264	14,669	רמת אפעל (1)
5,185	-	"קריניצי החדשה" - רמת גן (2)
52,343	52,852	חוף הצוק - תל אביב (3)
13,652	14,376	"נווה גן - רצועת הנופש" - רמת השרון (4)
259,238	255,977	"אשדר הרובע הבינלאומי" - לוד (5)
41,711	34,047	פרויקטים בתמ"א 38 (6)
32,792	-	"Park TOWER" - רמת גן (7)
152,949	162,485	"אשדר פרדס משותף" - רעננה (8)
138,028	158,573	"אשדר נחל עדה" - אור עקיבא (9)
-	94,482	"אשדר באר יעקב" - באר יעקב (10)
-	169,957	"אשדר גבעת שמואל" - גבעת שמואל (11)
-	344,582	"אשדר גליל ים - הרצליה" - הרצליה (12)
-	59,078	"השקד" - קרית אונו (קרקע משלימה) (13)
41,421	47,737	אחרים
751,583	1,408,815	

ב. פרטים נוספים:

(1) עסקה משותפת פרויקט רמת אפעל (חלק החברה בעסקה המשותפת כ-33.33%) הינה בעלים של קרקע ברמת אפעל בשטח כולל של כ-8 דונם (חלק החברה כ-2.667 דונם). בחודש אוגוסט 2021, החליטה הועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב (להלן: "הועדה המחוזית") לאשר בתנאים תכנית מפורטת אשר תאפשר בניית מבני מגורים, משרדים, מסחר ודיור מוגן על הקרקע ועל מקרקעין סמוכים (להלן: "התכנית"). התכנית פורסמה ברשומות ובעיתונות בחודש דצמבר 2021 והיא תקפה החל מיום 9 בינואר 2022.

באור 9(1) - קרקעות לבניה (המשך)

כנגד אישור התכנית וסירוב יו"ר הועדה המחוזית לאפשר למתנגדים להגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה הוגשו עתירות מנהליות כל העתירות נמחקו ואינן תלויות ועומדות יותר. על פי סיכום של העסקה המשותפת עם חברה בעלת זכויות במקרקעין סמוכים, העסקה המשותפת לא התנגדה ללוח הקצאת הזכויות של התכנית שאושרה בתמורה לכך שתקבל איזון (בקבלת זכויות בקרקע ובקבלת מזומן) מהחברה בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים. בהתאם להסכמים לשיתוף הפעולה עם החברה בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים מיום 3 בינואר 2022 ומיום 16 ביולי 2020, סך האיזון יקבע ע"י הערכה של שמאי מוסכם אשר טרם התקבלה נכון למועד הדוח. חלק החברה בתכנית שאושרה (לא כולל זכויות נוספות שיתקבלו במסגרת האיזון כאמור) הינו כ- 82 יחידות דיור, כ- 18 יחידות דיור מיוחד וכ- 1,067 מ"ר ברוטו שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות. כמו כן, על פי ההסכם מיום 3 בינואר 2022, בעלת הזכויות במקרקעין הסמוכים צפויה להעביר לעסקה המשותפת, על חשבון האיזון, זכויות בקרקע המשקפות כ- 28 יחידות דיור, כ- 12 יחידות דיור מיוחד וכ- 3,468 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות (חלק החברה).

בין החברה לשותפים נחתם הסכם לפיו החברה ביחד עם שותף נוסף יממנו, ככל שיידרשו, את חלקו של השותף השלישי בפרויקט. השותף השלישי בפרויקט נשא בכל הוצאות המימון של העסקה המשותפת עד מועד אישור התכנית המפורטת החדשה למתן תוקף, אשר מכוחה ניתן יהיה לקבל היתרי בניה בפרויקט, כאשר החברה והשותף השני מימנו בפועל את הוצאות המימון. ראה גם באור 10א'(2).

(2) היתרה המוצגת בסעיף זה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללת את העלויות בגין מגרשים עליהם ניתן להקים 56 יח"ד, בגינם טרם החלו העבודות. לפרטים ראה באור 8(9).

(3) החברה ושותפתה בפרויקט בחוף הצוק בתל אביב (להלן: "הפרויקט") הינם הבעלים הרשומים, בחלקים שווים ביניהם, של חטיבת קרקע בתל אביב בשטח של כ-20 דונם. החברה ושותף קודם בפרויקט בנו על המקרקעין בניין דרומי בן 14 קומות מעל קומת כניסה הכוללת 161 יחידות מלונאיות, מתוכן נמכרו 107 יחידות מלונאיות. 52 יחידות מלונאיות הושכרו לחברת ניהול מלונאי ושתי יחידות מלונאיות הושכרו ע"י השותפים לשוכרים שונים. בעקבות דיונים שהתקיימו ברשויות התכנון לשינוי התוכנית החלה על הקרקע מיעוד למלונאות, תיירות, קיט ונופש ליעוד הכולל גם זכויות למגורים, השווה החברה ושותפתה את בניית הבניין הצפוני. ביום 1 בפברואר 2021, החליטה וועדת משנה להתנגדויות של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה של מחוז תל אביב לאשר תכנית חדשה במקרקעין בכפוף לעריכת תיקונים. במסגרת התכנית החדשה שאושרה:

- (א) אושר בינוי של מלון ובו לפחות 198 חדרי מלון ב-3 קומות בצדו המערבי ו-5 קומות בצדו הצפוני של המתחם, בשטח עיקרי של 10,630 מ"ר, ובנוסף 1,590 מ"ר עיקרי למרפסות.
- (ב) בוטלה האפשרות להקמת 33 קוטג'ים ביעוד למלונאות ונופש בחלקים הדרומי, המערבי והצפוני של המתחם.
- (ג) שונה יעוד של כ-4,135 מ"ר קרקע בחלקו המערבי של המתחם, בתחום ה-100 מטר מקו חוף הים, לצרכי ציבור, להרחבת רצועת חוף הים ולשימור רכס הכורכר.
- (ד) שונה יעוד המגדל הצפוני בפרויקט מיעוד "מלונאות, תיירות, קיט ונופש" ליעוד "מגורים" (116 יחידות דיור בשטח עיקרי של 10,233 מ"ר, ובנוסף 1,392 מ"ר עיקרי למרפסות, ב-14 קומות מעל קומת כניסה).

באור 9(1): - קרקעות לבניה (המשך)

ה) יעוד המגדל הדרומי יישאר ללא שינוי, קרי, "מלונאות, תיירות, קייט ונופש". לגבי 3,694 מ"ר במגדל זה תירשם הערה תכנונית בדבר חובתו של כל רוכש להעמיד את היחידה לרשות הציבור הרחב באמצעות מאגר מלונאי או בצורה אחרת במשך חצי שנה לפחות בכל שנה וניהול מלון הסוויטות ע"י חברת ניהול.

ו) נוספו שטחי מסחר בשטח עיקרי של 500 מ"ר בחלק הצפוני של המתחם.

ז) השטח בחלק הדרומי של המתחם יישאר פתוח ללא בינוי.

ח) נאסר גידור בקו ה-100 מ' מקו המים.

ט) תפעול המבנים וחצרות המשק ימוקמו ויתבצעו בתת הקרקע.

החברה ושותפתה פועלות לקידום תכנון חדש לפרויקט בהתאם לתכנית החדשה שאושרה. כנגד אישור התכנית וסירוב יו"ר הוועדה המחוזית לאפשר למתנגדים להגיש ערר למועצה הארצית לתכנון ובניה הוגשו עתירות מנהליות. העתירות נדחו. על המקרקעין (לרבות זכויותיה של החברה במקרקעין) רשומה משכנתא לטובת בנק.

ביום 3 בנובמבר 2021, התקשרו החברה ושותפתה בפרויקט עם צד ג' שאינו קשור לחברה או לבעלי עניין בה (להלן: "הרוכש") בהסכם למכירת 52 יחידות מלונאיות בבנין הדרומי בפרויקט וזאת בתמורה לחברה ולשותפתה בסך של 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה 41 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ) (להלן: "ההסכם"). השלמת ההסכם הייתה כפופה לקבלת אישור משרד התיירות הנדרש לעסקה בהתאם להתחייבויות החברה ושותפתה למשרד התיירות (להלן: "התנאי המתלה").

ביום 14 ביוני, 2022 התקבל אישור משרד התיירות אשר היווה תנאי מתלה לקיום העסקה. ביום 6 ביולי, 2022 התקבלה מלוא התמורה ובהתאם לתנאי ההסכם הועברה החזקה המשפטית בנכס לרוכש.

(4) בשנת 2002 החברה התקשרה בעסקת קומבינציה עם בעלי קרקע במקרקעין ברמת השרון, (להלן: "המקרקעין"). עיריית רמת השרון ומנהל מקרקעי ישראל קידמו תכנית מפורטת רש/1010 על חטיבת קרקע בה נמצאים גם מקרקעי הפרויקט. בעקבות התכנית המפורטת, שאושרה, לבעלי הקרקע עמם התקשרה החברה הוקצו חלק מהזכויות בהם ניתן להקים סה"כ 122 יח"ד. במהלך שנת 2018 החברה ניהלה מו"מ עם בעלי זכויות נוספים במקרקעין עמם התקשרה בהסכם קומבינציה חדש ובעקבות התקשרות זו (וכפי שנדרש בהתאם להוראות הסכם הקומבינציה משנת 2002) נערך תיקון והארכת מועדים בהסכם הקומבינציה משנת 2002, כאשר עפ"י תנאי העסקה המעודכנים לחברה הוקצו 53% מזכויות בעלי הקרקע. בנוסף החברה התקשרה בעסקה לרכישה במזומן של זכויותיהם של חלק מהבעלים במקרקעין להם הוקנתה הזכות לכ-7 יח"ד. הוועדה המקומית אישרה תכנית הכוללת שינויים לעומת התכנית המאושרת. החברה פועלת להגשת בקשות להיתרים ל-119 יח"ד.

(5) ביום 11 במאי, 2022 זכתה החברה במכרז לרכישת קרקע ברובע הבינלאומי בלוד לחכירת שלושה מגרשים המיועדים לבנית 263 יחידות דיור בבניה רוויה למגורים בשילוב חזית מסחרית. התשלום בגין המקרקעין היה בסך של כ-197 מיליון ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח של כ-44 מיליון ש"ח.

לטובת רכישת הקרקע התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם הלוואה אשר במסגרתו התקבל סך של 193 מיליון ש"ח, במקביל נרשם שעבוד על הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה. נכון למועד דוח זה הפרויקט נמצא בשלבי תכנון ותיאום תנאים לתהליכי הרישוי מול הוועדה המקומית לתכנון ובניה לוד.

באור 9(1): - קרקעות לבניה (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2023, הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך בגין הקרקע בסך של כ-20 מיליון ש"ח וזאת לאור צפי לפגיעה ברווחיות הפרויקט אשר נובעת בעיקר מעליה בעלויות המימון בפרויקט ומצפי לעלייה במשך הזמן מהרכישה ועד התחלת הבנייה.

(6) למועד דוח זה החברה מעורבת ב- 22 פרויקטים מסוג תמ"א 38 בשלבי תכנון שונים אשר מסווגים לסעיף קרקעות לבניה, בהם מתוכננת בניית כ- 1,144 יחידות דיור (מתוכן כ- 635 יחידות דיור מיועדות למכירה וכ- 509 יחידות דיור מיועדות למסירה לבעלי הקרקע).

(7) לפרטים נוספים, ראה באור 8(10).

(8) ביום 4 ביולי 2021, התקשרה החברה בהסכם עם צדדי ג' לרכישת זכויות בקרקע ברעננה כאשר התמורה וכן עלויות נלוות מיידיות מסתכמות לסך של כ- 146 מיליון ש"ח. ביום 15 ביולי, 2021 השתכלל ההסכם לאחר קיומם של התנאים המתלים שנקבעו בהסכם. על פי תכנית החלה על הקרקע ניתן להקים עליה פרויקט הכולל כ-106 יחידות דיור. החברה הגישה בקשה להקלה לתוספת 5 יחידות דיור ללא תוספת זכויות בניה, אשר אושרה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רעננה בתנאים. לטובת רכישת הקרקע התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי אשר במסגרתו התקבל סך של 101,513 אלפי ש"ח. במקביל נרשם שעבוד על הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה.

(9) בחודש דצמבר 2021, התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' לרכישת זכויות בקרקע בשכונת נחל עדה באור עקיבא בתמורה לסך של כ- 111 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. על פי תכנית החלה על הקרקע ניתן היה להקים עליה פרויקט הכולל כ-212 יחידות דיור ב- 13 בניינים בני 6 עד 14 קומות. במהלך שנת 2022 התקשרה החברה בשלושה הסכמים נוספים עם צדדי ג' לרכישת זכויות להקמת 49 יחידות דיור נוספות בתמורה לסך של כ- 23 מיליון ש"ח. הקמת הפרויקט מחייבת, בין היתר, קבלת הסכמה של בעלי זכויות נוספים בקרקע.

לטובת רכישת הקרקע התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי אשר במסגרתו התקבל סך של 85,200 אלפי ש"ח לפירעון בחודש יוני 2025, במקביל נרשם שעבוד על הקרקע לטובת התאגיד הבנקאי שהעמיד את ההלוואה.

(10) בחודש דצמבר 2022 נודע לחברה ולקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, על זכייתן במכרז רמ"י בבאר יעקב לחכירת מגרש (הידוע כמגרש 106 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/1018/א) ונמצא ע"ג מקרקעין בגוש 4234 חלקה (בחלק) 5 בתמורה לסך של כ- 124,000 אלפי ש"ח ובתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 44,468 אלפי ש"ח. המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של העיר באר יעקב (להלן: "המקרקעין") ובהתאם לתוכנית המתאר המפורטת החלה על המגרש, מיועד המגרש לבניה של 260 יחידות דיור, כאשר 130 מהן מיועדות למכירה בשוק החופשי ו-130 היחידות הנותרות מיועדות למכירה במסגרת "דיור במחיר מטר" ולשטחי מסחר (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להסכם בין הצדדים, אשר היה כפוף לזכייה במכרז, החברה וקבוצת אשטרום יפעלו במסגרת של מיזם משותף לתכנון, בנייה, שיווק ורישום הדירות שיבנו, לפיו כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לזכויות ויישא בהתחייבויות המיזם המשותף (ביחד ולחוד), בגין חלקו (50%) (להלן: "המיזם המשותף"). בכוונת החברה וקבוצת אשטרום להגיש בקשה לקבלת תוספת 18 יחידות דיור בהקלה.

(11) בחודש דצמבר 2022, נודע לחברה על זכייתה במכרז מס' מר/236/2022 של רמ"י בשכונת רמת הדר בגבעת שמואל לחכירת מגרש (הידוע כמגרש 8 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/2006) המיועד לבנייה של 122 יחידות דיור בבניה רוויה המיועדים למכירה בשוק החופשי ולשטחי מסחר ונמצא ע"ג מקרקעין בגוש 6392 חלקה (בחלק) 31. המגרש ממוקם בחלקה הצפון מזרחי של העיר גבעת שמואל. תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 146,400 אלפי ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 4,773 אלפי ש"ח. על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי.

באור 9(1): - קרקעות לבניה (המשך)

(12) בחודש דצמבר 2022, נודע לחברה על זכייתה במכרז מס' תא/227/2022 של רמ"י בשכונת גליל ים בהרצליה לחכירת מגרשים (הידועים כמגרשים 108 ו-116 בתוכנית מתאר מפורטת תמל/1068) המיועדים לבניה רוויה של 195 יחידות דיור למכירה בשוק החופשי ונמצאים ע"ג מקרקעין בגוש 6423 חלקות (בשלמות) 129 ו-137. המגרשים ממוקמים בחלקה המזרחי של שכונת גליל ים בהרצליה (להלן: "המקרקעין", "הפרויקט"). תמורת הרכישה הסתכמה לסך של כ- 282,750 אלפי ש"ח בתוספת הוצאות פיתוח בסך של כ- 25,441 אלפי ש"ח. על המקרקעין נרשמה משכנתא לטובת מוסד פיננסי. בחודש נובמבר 2023, פנתה החברה לרמ"י בבקשה כי רמ"י תודיע על ביטול ההסכם תוך השבת הקרקע ומלוא הסכומים ששולמו על ידי החברה ובתוספת ריבית כדין וזאת בשל אי נכונותם של נתונים ומצגים שצוינו במסמכי המכרז אשר פרסמה רמ"י כעורכת המכרז. לאחר תאריך המאזן, בחודש פברואר 2024, התקבלה תשובת רמ"י לפניית החברה הדוחה את בקשת החברה לביטול העסקה. החברה לומדת את תשובת רמ"י ותשקול את צעדיה.

(13) החברה (75%) יחד עם שותפתה (25%) התקשרו עם 104 בעלי דירות ב-4 בניינים ברחבת השקד בקרית אונו בהסכם פינוי בינוי. על הקרקע אושרה תכנית מתאר מפורטת להקמת 195 יח"ד. הוועדה המקומית החליטה לאשר בתנאים בקשה להיתרי בנייה להקמת שני מגדלים. כמו כן, סוכם עם רשות מקרקעי ישראל על הקצאת קרקע משלימה עליה ניתן יהיה לבנות 111 יח"ד תמורת תשלום של כ-60 מיליון ש"ח (כולל הוצאות פיתוח) אשר שולמו במהלך הרבעון השני לשנת 2023.

ג. סעיף קרקעות לבניה כולל עלויות אשראי שהונו בשנת 2023 בסך של כ- 67,320 אלפי ש"ח (2022 - 18,958 אלפי ש"ח). שיעור ההיוון בשנת 2023, ששימש לקביעת עלויות להיוון שאינו ספציפיות, הינו שיעור היוון ממוצע של 4.6% (2022 - 3.2%).

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 19.

באור 9(2): - נדל"ן להשקעה

א. בחודש דצמבר, 2022 החליט דירקטוריון החברה לייעד 87 יחידות דיור בפרויקט "אגמים" בנתניה כדירות להשכרה לטווח ארוך וזאת תחת חוק עידוד השקעות הון ובהתאם להוראות משרד הכלכלה. נכון לחודש דצמבר 2022, החברה קיבלה את כל האישורים הרגולטורים הנדרשים ובהתאם סיווגה כנדל"ן להשקעה 54 יחידות דיור מתוך 87 היחידות שיועדו, כאמור לעיל, אשר תהליך שיווקן להשכרה החל, לאחר שהסתיים שלב ההקמה והתקבל טופס 4 בגין. עלות המלאי שסווגה לסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה בסך של כ- 89,410 אלפי ש"ח. עקב השינוי כאמור בוצע שערך על סך של 92,190 אלפי ש"ח ונרשם בסעיף רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה בדוח על הרווח הכולל.

בחודש יוני 2023, התקבל טופס 4 בגין הבניין האחרון הכולל 33 יחידות דיור. לאור זאת, עלות המלאי שסווגה לסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ- 52,846 אלפי ש"ח. עקב השינוי כאמור בוצע שערך ברבעון השני של שנת 2023 על סך של 55,804 אלפי ש"ח ונרשם בסעיף רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה בדוח על הרווח הכולל.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן התקשרה החברה עם מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים מקצועיים וניסיון רב. השווי ההוגן נקבע עפי גישת ההשוואה, בהנחת עבודה כי גישת ההשוואה הינה הגישה העדיפה בקביעת שווי של דירות למגורים, תוך התייחסות לנתוני המכר לדירות בעלי מאפיינים דומים בפרויקט הנדון ובפרויקטים נוספים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

ליום 31 בדצמבר 2023, נקבע השווי ההוגן של 87 יחידות הדיור על סך של 283,930 אלפי ש"ח ובהתאם נרשמה ירידת ערך בסך של כ- 6,320 אלפי ש"ח.

השווי הממוצע של דירה 3,264 אלפי ש"ח. ירידה של 5% במחיר המכירה הממוצע לדירה יגרום לירידה של כ-14 מיליון ש"ח בערך של הנדל"ן להשקעה.

באור 9(2) - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. במהלך חודש פברואר, 2023 חתמה החברה ושאר השותפים על מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מיליון ש"ח חלק החברה כ- 25%. טרם חתימת הסכם זה מכרה החברה כ- 400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון בתמורה ל 7 מיליון ש"ח כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס זד"ל הינו כ- 105.3 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 26.3 מיליון ש"ח).

באור 10: - הלוואות ויתרות חובה

א. ההרכב

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
28,878	6,100
31,797	53,322
60,675	59,422

הלוואות לבעלי קרקעות (1)
הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך (2)

(1) הלוואות לבעלי קרקעות - היתרה כוללת את ההלוואות כלהלן :

(א) הלוואה שניתנה בשנת 2008, לבעלי קרקע בפרויקט בשכונת רוממה בירושלים, על ידי החברה ושותפתה בפרויקט אשר התקשרו בעסקה משותפת, במסגרת עסקת קומבינציה בתמורות שנחתמה עמם. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2022 הייתה בסך של 22,778 אלפי ש"ח (חלק החברה).

ביום 1 בפברואר 2021, קיבלו החברה ושותפתה בפרויקט מכתב מבעלי הקרקע בו הודיעו בעלי הקרקע על ביטול ההסכם.

הצדדים החלו בהליך בוררות בפני בורר מוסכם במסגרתו הוגשו ראיות בידי שני הצדדים והחלו דיוני הוכחות. ביום 28 בספטמבר, 2023 התקבל פסק בוררות, לפיו הסכמי הקומבינציה בין החברה ושותפתה לבעלי הקרקע יבוטלו. על פי פסק הבוררות על בעלי הקרקע להשיב לחברה ולשותפתה את ההלוואה לרבות ריבית ועמלות בנקאיות וכן השבה של עלויות תכנון אדריכלי והכל בהתאם לפסק הבוררות. בחודש דצמבר 2023 קיבלה העסקה המשותפת את חלקה של החברה בסך כ- 20.5 מיליון ש"ח בגין החזר קרן החוב וכן סך של כ- 11.6 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ בגין ריבית, עמלות והשבה של עלויות תכנון אדריכלי. בגין ביטול הסכמי הקומבינציה וההשבה הכירה החברה ברווח בסך כ- 5.3 מיליון ש"ח.

(ב) הלוואה שניתנה לבעל קרקע בעסקה בכפר סבא. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ- 6,100 אלפי ש"ח (2022 - זהה). יתרת ההלוואה אינה כוללת את מלוא סכום הריבית החלה על ההלוואה, אשר בהתאם להסכם נושאת ריבית בשיעור של 6% וצמודה למדד המחירים לצרכן.

באור 10: - הלוואות ויתרות חובה (המשך)

(2) הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך :

(א) חוב שותף בפרויקט רמת אפעל. חלק החברה ביתרת חוב השותף ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו בסך של 33,591 אלפי ש"ח (2022 - 31,797 אלפי ש"ח). בתקופת הדוח נרשמו הכנסות ריבית בסך של כ- 1,557 אלפי ש"ח (2022 - 3,899 אלפי ש"ח).

(ב) חוב שותף בפרויקט השקד קרית אונו. יתרת חוב השותף ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו בסך של כ- 19,731 אלפי ש"ח. בהתאם להסכם עם השותף, סכום החוב ישא ריבית. לפרטים נוספים ראה באור 9(1)(13).

באור 11: - השקעות בחברות מוחזקות

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
62,174	72,716
37,640	66,080
1,602	2,625
101,416	141,421

השקעה בחברה כלולה - המרינה הכחולה בע"מ (א)
השקעה בשותפות מוגבלת - אקרו אשדר ביפו (ב)
השקעות אחרות

א. השקעה בחברה כלולה המרינה הכחולה בע"מ המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

ההרכב:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
3,591	3,591
126,165	128,521
(173,813)	(222,505)
(44,057)	(90,393)
106,231	163,109
62,174	72,716

עלות המניות (1)
קרנות הון (2)
הפסדים שנצברו, נטו

(2) הלוואות

באור 11: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

המרינה הכחולה בע"מ - פרטים נוספים:

(1) המרינה הכחולה בע"מ (להלן: "המרינה") - במהלך חודש נובמבר 2022 הושלמה עסקת רכישת חלק מניותיה של דיור ב.פ בע"מ שהחזיקה ב-20% מהון המניות של המרינה על ידי אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ, חברה מאוחדת (להלן: "החברה המאוחדת") ואשטרום נכסים בע"מ, חברה קשורה בבעלות מלאה של החברה האם, בחלקים שווים.

לאחר הרכישה מחזיקה החברה המאוחדת ב-37.5% מהון המניות של המרינה. חברת האם של החברה, קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום"), הינה בעלת השליטה במרינה באמצעות החזקה בשרשור ע"י החברה המאוחדת כאמור ובאמצעות החזקה בשרשור ע"י חברת אשטרום נכסים בע"מ המחזיקה גם היא ב-37.5% נוספים מהון המניות של המרינה.

המרינה מפעילה בשטחי מקרקעין באשדוד מעגנה, וביתרת השטח התחייב מינהל מקרקעי ישראל (כיום - רשות מקרקעי ישראל) (להלן: "רמ"י") להעניק למרינה זכויות חכירה בקרקע בשטח של כ- 208 דונם, לבניית שטחי מגורים, מלונאות לסוגיה, שטחי מסחר ומשרדים. זכויות החכירה בקרקע יתקבלו בשלבים ובמקביל להקמת נכסי רמ"י והפיתוח הציבורי.

ביום 26 בספטמבר, 2011 אושרה התב"ע החדשה שהגישה המרינה (להלן: "התב"ע החדשה") במסגרתה שונה תמהיל ייעודי הקרקע בעורף המרינה באופן שהוגדלו שטחי המסחר והמגורים על חשבון צמצום ייעוד הקרקע למלונאות ולמשרדים.

במהלך שנת 2020 הגיעה המרינה להבנות עם רמ"י שהניבו קבלת היתר בניה וצו התחלת עבודות והחלה בביצוע העבודות להשלמת חניון רמ"י, טיילת העירייה שמעליו ושטחי מסחר שיוקצו לבעלות המרינה.

במהלך חודש יוני 2022 חתמה המרינה על הסכם עקרונות למכירת המגרשים 42, 43 ו-44 (למעט זכויות המלונאות במגרש זה) ויחידות המסחר הבנויות מעל חניון רמ"י בתמורה לסך של כ- 156 מיליוני ש"ח, תנאי למימוש הסכם העקרונות הינו הקצאה בפועל של המגרשים ויחידות המסחר אשר המרינה צופה לקבלם עד סוף שנת 2024.

(2) ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לנדרש בסעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה בשיעור של 2.9% ללא הצמדה (2022 - 2.42%). בעלי המניות התחייבו שלא להעמיד לפירעון את יתרת ההלוואות, שהועמדו לטובת המרינה, לפני סיום הפרויקט וכן להמשיך ולהעמיד לטובת המרינה הלוואות בהתאם לצרכיה השוטפים במהלך השנה הקרובה שכן המרינה צופה כי הפרויקט יסתיים במהלך שנת 2024. בימים 31 בדצמבר 2023 ו-31 בדצמבר 2022 העמידה החברה הכלולה את הלוואות הבעלים שניתנו באותן השנים בהתאמה, על פי שווין ההוגן. ההפרש בין גובה ההלוואות בספרים לבין שווין ההוגן נזקף לקרן הון.

(3) לגבי ערבויות שניתנו לתאגידים בנקאיים בגין החברה הכלולה, ראה באור 19א'(1).

ב. השקעה בשותפות מוגבלת אקרו אשדר ביפו

ביום 4 בספטמבר 2018, זכתה שותפות מוגבלת בה מחזיקים החברה וצד ג' בחלקים שווים (להלן: "השותפות"), במכרז של רשות מקרקעי ישראל ועיריית תל אביב הידוע כ"מכרז מכבי יפו", לחכירת מתחם הכולל שלושה מגרשים (להלן: "מתחם ג") המיועד בעיקרו למגורים, בשכונת "דקר" שבחלקה המזרחי של יפו. התמורה בגין מתחם ג', המיועד לבניית 350 יחידות דיור (כולל תוספת של 10 יחידות דיור שאושרו בהקלה) ולכ-1,400 מ"ר מסחרי (מתוכם 163 יחידות דיור מיועדות למכירה לרוכשים הזכאים להיכלל במסגרת תכנית "מחיר למשתכן", 184 יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ו-3 יחידות דיור יוענקו למדינה ללא תמורה), הינה בסך של כ-212,666 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות פיתוח בסך של כ-4,950 אלפי ש"ח.

באור 11: - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

במסגרת המכרז, על השותפות למכור יחידות דיור בפרויקט לזכאים להיכלל בתכנית "מחיר למשתכן" במחיר של 14,900 ש"ח למ"ר דירתי (כהגדרת שטח זה במכרז) צמוד למדד תשומות הבנייה במועד קבלת היתרי הבניה ובתוספת מע"מ. למועד הדוח פונו כל הדיירים המוגנים והמחזיקים במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, בהתאם לדרישה בהוראות המכרז, לאחר שהגיעו להסכמות עם הדיירים המוגנים ועם המחזיקים במקרקעין על פינויים. בחודש פברואר, 2023 התקבלו היתרי בניה.

ההרכב:

31 בדצמבר		השקעה בהון השותפות הפסדים שנצברו, נטו
2022	2023	
אלפי ש"ח		
38,136 (496)	71,137 (5,057)	
37,640	66,080	

באור 12: - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		אשראי לזמן קצר מנותני אשראי אחרים (*) אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (**)
2022	2023	
אלפי ש"ח		
100,000	350,000	
803,700	385,619	
903,700	735,619	

(*) ניירות ערך מסחריים (נע"מ) שהונפקו לגופים מוסדיים. ליום 31 בדצמבר 2023, הנע"מ נושאים ריבית בנק ישראל בתוספת 0.65% לשנה ועומדים לפירעון על פי דרישה תוך 7 ימים על ידי כל אחד מהצדדים. לאחר תאריך המאזן, בחודש ינואר 2024, עודכנו מועדי פדיון קרן הנע"מ, כך שתפרע בתשלום אחד ביום 11 בינואר 2025, אלא אם תחודש, בכפוף לאישור החברה לעד ארבע תקופות נוספות בנות שנה כל אחת ועד ליום 10 בינואר 2029.

(**) כולל הלוואות הנושאות ריבית שנתית משתנה בשיעורים של פריים בתוספת 0.3%-1% (2022 - פריים בתוספת 0.35%-1.05%). שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 6.25% (31 בדצמבר, 2022 - 4.75%). כולל סך של כ- 345 מיליוני ש"ח במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים וכ- 176 מיליוני ש"ח במסגרת הלוואות אחרות. לאחר תאריך המאזן, שיעור הפריים ירד ל-6%.

ג. לגבי בטחונות, ראה באור 19.

באור 13: - התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר		קבלני ביצוע - החברה האם וחברות בשליטתה שטרות לפרעון ספקים, קבלני ביצוע ואחרים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
122,255	54,022	
1,472	935	
24,073	16,833	
147,800	71,790	

באור 14: - התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
11,457	172	פרויקט "אשדר מונוסון" - יהוד-מונוסון
22,779	-	פרויקט "Recanati Residence" - תל אביב
34,325	21,657	פרויקט אשדר "טאגור" - תל אביב (1)
14,521	-	פרויקט "אשדר נחלת יהודה" - ראשון לציון
2,780	-	פרויקט "מגדל אשדר" - גני תקוה
22,039	13,956	פרויקט "העצמאות" - הרצליה (2)
12,197	2,043	פרויקט "אינשטיין" - תל אביב (2)
-	27,410	פרויקט "אשדר אבן שפרוט" - הרצליה (2)
-	15,822	פרויקט "אנוכי" - תל אביב (2)
12,036	6,002	פרויקט "תרע"ד 4" - רמת גן (2)
12,787	8,296	פרויקט "תרע"ד 6" - רמת גן (2)
-	21,074	פרויקט "רמז" - תל אביב (2)
1,490	20	אחרים
146,411	116,452	

(1) במסגרת הסכם פינוי בינוי בפרויקט אשדר טאגור בתל אביב, הכירה החברה, בשנת 2019, בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים בסך כולל של 121 מיליון ש"ח.

(2) במסגרת הסכמי פינוי בינוי ב-7 פרויקטים בתל אביב, הרצליה ורמת גן הכירה החברה בהתחייבות למתן שירותי בניה כנגד סעיף מלאי בניינים. בתקופת הדוח יצרה החברה התחייבות למתן שירותי בניה בגין 3 פרויקטים בסך כולל של כ-67.2 מיליון ש"ח.

ב. פרטים נוספים

1. מאחר ועסקאות הקומבינציה כוללות תנאים מתלים מרובים ומאחר שעובר זמן ממושך ממועד ההתקשרות המשפטית עם בעלי הקרקע עד לתחילת הפרויקטים ויתכן שצפויים להיות שינויים בשיעורי הקומבינציה, מכירה החברה בנכס ומנגד בהתחייבות בגין עסקאות קומבינציה כמפורט לעיל רק בעסקאות לגביהן נתקבלה חזקה בקרקע.
2. התחייבות בגין עסקת קומבינציה בעין (לרבות התחדשות עירונית) נגרעת בהתאם לקצב התקדמות הבניה. התחייבות בגין תשלום שכ"ד והובלה למפונים בעסקאות התחדשות עירונית הכלולה בסעיף זה, נגרעת בהתאם לתשלום לבעלי הקרקע.
3. החברה צופה כי סך של כ-36 מיליון ש"ח מתוך היתרה של ההתחייבויות בגין עסקאות קומבינציה ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
8,761	17,025	מס ערך מוסף
14,266	27,123	ריבית לשלם (1)
10,725	10,970	שכר עבודה והוצאות נלוות (*)
19,725	22,262	שותפים בחברות מוחזקות
15,477	6,236	הוצאות לשלם
762	1,003	התחייבות בגין חכירה
402	1,577	אחרים
70,118	86,196	
7,500	7,330	(*) כולל הפרשה למענקי שכר לעובדים.

(1) כולל ריבית לשלם בגין אגרות חוב בסך של כ- 5 מיליון ש"ח (2022 - כ- 8 מיליון ש"ח) וכן כולל ריבית לשלם בגין ניירות ערך מסחריים בסך של כ- 18 מיליון ש"ח (2022 - כ- 2 מיליון ש"ח).

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות

א. ההרכב

31 בדצמבר, 2023

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית שנתית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
-	88,858	4.2	אגרות חוב (סדרה ד)
-	223,659	3.42	אגרות חוב (סדרה ה)
-	312,517		
1,152,025	1,152,025	(*)	הלוואות מתאגידים בנקאיים בשיעור ריבית משתנה
1,152,025	1,152,025		
1,152,025	1,464,542		

(*) פריים בתוספת 0.35%-1.55%.

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

31 בדצמבר, 2022

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית שנתית	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
89,488	178,342	4.2	אגרות חוב (סדרה ד)
225,028	299,379	3.42	אגרות חוב (סדרה ה)
314,516	477,721		
193,000	193,000		הלוואה מתאגיד בנקאי בשיעור ריבית משתנה (פריים בתוספת 1%)
706	1,647	6	הלוואה מתאגיד בנקאי בריבית קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן
193,706	194,647		
508,222	672,368		

ב. מועדי הפירעון לאחר תאריך הדיווח

ליום 31 בדצמבר, 2023

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד שביעית	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,378	1,066,346	42,373	33,928	-	-	1,152,025
88,858	-	-	-	-	-	88,858
223,659	-	-	-	-	-	223,659
321,895	1,066,346	42,373	33,928	-	-	1,464,542

הלוואות מתאגידים
בנקאיים
אגרות חוב (סדרה ד)
אגרות חוב (סדרה ה)

סך הכל

ליום 31 בדצמבר, 2022

שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית	שנה שישית עד שביעית	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
941	193,706	-	-	-	-	194,647
88,854	89,488	-	-	-	-	178,342
74,351	225,028	-	-	-	-	299,379
164,146	508,222	-	-	-	-	672,368

הלוואות מתאגידים
בנקאיים
אגרות חוב (סדרה ד)
אגרות חוב (סדרה ה)

סך הכל

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

ג. מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב (סדרות ד' ו-ה')

מידע נוסף	מועדי פרעון הקרן	תקופות פרעון הקרן	שיעור ריבית שנתית נקוב %	בסיס הצמדה	יתרת ע.נ. העומדת לפרעון 31 בדצמבר		ע.נ. שהונפק אלפי ש"ח	אגרות חוב סדרה
					2022	2023		
					באלפים			
(1)	1/7/2017-1/7/2024 20% מהקרן 1/8/2023	15 תשלומים חצי שנתיים שווים	4.2%	לא צמוד	178,342	88,858	631,020	ד'
(2)	60% מהקרן 1/8/2024	4 תשלומים שנתיים לא שווים	3.42%	לא צמוד	299,379	223,659	371,753	ה'

באור 16: - התחייבויות לא שוטפות (המשך)

(1) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 280 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ- 18%.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

(2) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ- 18%.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות.

(3) החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב סדרות ד', וה' כי לא תחלק דיבידנד בסך העולה על 50% מהרווח השוטף של החברה בהתאם לשטרי הנאמנות. בהתאם לשטר הנאמנות של סדרה ד' קיימת תרת עודפים בסך 55 מיליון שח אשר ניתן לחלקם בנוסף לאמור לעיל.

ד. אמות מידה פיננסיות להן התחייבה החברה כלפי תאגיד בנקאי

החברה התחייבה כלפי תאגידים בנקאיים (מול כל תאגיד בנקאי בנפרד) כי תעמוד באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי המאוחד של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) לא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח.
- היחס בין החוב הפיננסי נטו ל- CAP נטו של החברה, בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים, לא יעלה על 70%.
- יחס ההון העצמי המאוחד של החברה (כולל זכויות מיעוט) לסך המאזן (בניכוי מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה) לא יפחת מ- 18%.

כמו כן, התחייבה החברה לא ליצור שעבודים שוטפים כלליים ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים וכי לא יחול שינוי בשליטה בחברה (כהגדרתה בהסכמים) ללא הסכמת התאגידים הבנקאיים.

נכון לתאריך הדוחות הכספיים עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות ובהתחייבויותיה כאמור לתאגידים הבנקאיים.

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 19ב'.

באור 17: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על חברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה) התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007.

ב. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021 ו-2022 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. במסגרת חוק עידוד השקעות הון החל על כל הדירות אשר קיבלו אישור ממרכז ההשקעות חל מס בשיעור מופחת של 11% (ראה ביאור 9(א' לעיל).

ג. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים

לחברה ולחברה מאוחדת הפרשים זמניים אחרים הנדרשים לתשלום לצורכי מס בשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 116 מיליון ש"ח. בגין הפרשים אלה נרשמו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 התחייבויות מסים נדחים בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח. לחברות מאוחדות הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר 2023 לסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים לאור היעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין. הטבת המס בגין הפסדים אלה תירשם עם מימושה.

ד. מסים נדחים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(11,259)	(15,584)
(59,198)	5,944
(70,457)	(9,640)

ההרכב:

נדל"ן להשקעה
הפרשים זמניים אחרים

סה"כ

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
(70,457)	(9,640)

התחייבויות לא שוטפות

באור 17: - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
37,741	23,690	73,513	מסים שוטפים
4,312	63,528	(43,680)	מסים נדחים
(1,296)	(8,734)	(17,137)	מסים נדחים בגין שנים קודמות
36	7,378	(2,402)	מסים בגין שנים קודמות
<u>40,793</u>	<u>85,862</u>	<u>10,294</u>	

ו. מס תיאורטי

להלן מובאות התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
<u>173,384</u>	<u>397,935</u>	<u>131,643</u>	רווח לפני מסים על ההכנסה
<u>23%</u>	<u>23%</u>	<u>23%</u>	שיעור המס הסטטוטורי
39,878	91,525	30,278	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(1,701)	(1,738)	(8,313)	הוצאות שאינן מותרות בניכוי והכנסות לתיאום לצורכי מס, נטו
3,937	3,084	11,211	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
-	2	(57)	חלק המיעוט בהפסדי שותפות רשומה
-	-	-	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר
-	(5,392)	(3,082)	קיטון במסים בגין הכנסות החייבות בשיעורי מס מיוחדים
(1,260)	(1,356)	(19,539)	מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות
(61)	(263)	(204)	אחרים
<u>40,793</u>	<u>85,862</u>	<u>10,294</u>	מסים על הכנסה
<u>24%</u>	<u>22%</u>	<u>8%</u>	שיעור מס אפקטיבי ממוצע

ז. שומות מס

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.
לחלק מחברות הקבוצה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2018.

באור 18: - מכשירים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

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

31 בדצמבר		
2022	2023	
		<u>נכסים פיננסיים</u>
175,754	110,704	נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר
182,022	126,439	הלוואות וחייבים
		התחייבויות פיננסיות
1,803,858	2,337,169	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מדד מחירים לצרכן, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכון ריבית וסיכון מחיר), 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

(א) סיכון מדד תשומות הבניה

הקבוצה חשופה לשינויים במדד תשומות הבניה המשפיעים על עלויות ביצוע פרויקט בניה ועל הרווח הצפוי בפרויקט. בשנת 2023 (דצמבר 2023 לעומת דצמבר 2022) עלה מדד תשומות הבניה למגורים בכ-2% לעומת עלייה של כ-4.8% בשנת 2022. מרבית התחייבויות החברה כלפי מבצעי עבודות הבניה עבורה צמודות למדד תשומות הבניה למגורים. כדי לצמצם חשיפה לשינויים במדד, חלק מהכנסותיה של החברה צמודות למדד תשומות הבניה למגורים. בחודש יולי 2022 תוקן חוק המכר (תיקון 9) ולפיו ניתן להצמיד את התקבולים ממכירת הדירות עד לשיעור של 40% מעליית המדד (20% ראשוניים אינם צמודים כלל ואילו יתרת ה-80% צמודים בשיעור של עד 50%).

(ב) סיכון ריבית

בעקבות התפתחויות מאקרו כלכליות ברחבי העולם שהתרחשו במהלך שנת 2023, חלה עלייה בשיעורי האינפלציה בארץ ובעולם. כחלק מהצעדים שנקטו על מנת לבלום את עליית המחירים, החלו הבנקים המרכזיים בעולם, ובכללם בנק ישראל, להעלות את שיעור הריבית. לשינויים בשיעורי הריבית ולגובה הריבית במשק ישנה השפעה על ההתחייבויות החברה. כן משפיע הדבר על שיעורי הריבית של גיוסי החברה הן בשוק הבנקאי והן בשוק החוץ בנקאי.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

הקבוצה חשופה לסיכון בגין שינויים בריבית השוק הנובע מהלוואות שהתקבלו ונושאות ריבית משתנה. הסכום נטו של הלוואות שהחברה קיבלה בריבית משתנה, בניכוי הלוואות שהחברה נתנה בריבית משתנה, ליום 31 בדצמבר, 2023 הינו 1,854,053 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 1,091,233 אלפי ש"ח).

ג) סיכון מחיר

לקבוצה השקעה בניירות ערך סחירים המוצגים בסעיף השקעות לזמן קצר אשר בגין הקבוצה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי שוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2023 של השקעה זו הינה 110,704 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 175,845 אלפי ש"ח).

2. סיכון אשראי

לחברה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. בגין לקוחות רוכשי דירות החברה מוסרת את הדירות רק לאחר תשלום מלוא התמורה עבורן ולכן אין לה סיכון בגין לקוחות אלה. כמו כן לגבי בעלי קרקע להם מעמידה החברה הלוואות, לחברה אין סיכון אשראי משמעותי בגין הלוואות אלה, בין היתר, לאור הבטוחות הניתנות כנגד אותן הלוואות.

ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של כ- 352,408 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 119,525 אלפי ש"ח), ההשקעות בניירות ערך סחירים בסך של כ- 110,704 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 175,845 אלפי ש"ח), והפקדונות המשוועדים (בעיקר במסגרת הסכמי ליווי בנקאיים) בסך של כ- 53,542 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2022 - 101,824 אלפי ש"ח). כל הפיקדונות מופקדים בבנקים בישראל.

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

3. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את מועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית בעתיד):

31 בדצמבר, 2023

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
839,208	1,102,163	46,954	35,216	-	-	2,023,541
71,790	-	-	-	-	-	71,790
64,101	-	-	-	-	-	64,101
317,560	-	-	-	-	-	317,560
15,505	4,025	1,138	-	-	-	20,668
-	-	922	-	-	-	922
1,308,164	1,106,188	49,014	35,216	-	-	2,498,582

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
התחייבויות אחרות

31 בדצמבר, 2022

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
			אלפי ש"ח			
915,838	200,222	-	-	-	-	1,116,060
147,800	-	-	-	-	-	147,800
58,130	-	-	-	-	-	58,130
179,906	322,334	-	-	-	-	502,240
17,162	3,317	555	-	-	-	21,034
-	-	826	-	-	-	826
1,318,836	525,873	1,381	-	-	-	1,846,090

הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות לקבלני ביצוע, ספקים ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
אגרות חוב
התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
התחייבויות אחרות

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

שווי הוגן (*)		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2022	2023	2022	2023
אלפי ש"ח			

התחייבויות פיננסיות

473,388	312,172	485,691	317,560	אגרות חוב כולל ריבית לשלם
---------	---------	---------	---------	---------------------------

(*) השווי ההוגן של אגרות החוב שהונפקו מבוסס על שווי בבורסה נכון לימים 31 בדצמבר, 2022 ו-2023.

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות לזמן קצר, ניירות ערך סחירים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה, זכאים ויתרות זכות והלוואות מתאגידים בנקאיים תואמת או קרובה לשוויים ההוגן.

הטבלה שלהלן מציגה את מידרג מדידת השווי ההוגן עבור הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה.

גילויים כמותיים בגין מידרג השווי ההוגן על הנכסים וההתחייבויות ליום 31 בדצמבר, 2023:

מידרג שווי הוגן				מועד ההערכה
סה"כ	רמה 3	רמה 2	רמה 1	
אלפי ש"ח				

נכסים הנמדדים בשווי הוגן:

110,704	-	-	110,704	31/12/2023	השקעה בניירות ערך סחירים
---------	---	---	---------	------------	--------------------------

התחייבויות אשר בגין שוויין
הוגן ניתן גילוי (באור 18 ג):

312,172	-	-	312,172	31/12/2023	אגרות חוב
---------	---	---	---------	------------	-----------

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשערי הבורסה של ניירות ערך סחירים		רווח (הפסד) מהשינוי
עליית שערים של 5%	ירידת שערים של 5%	
אלפי ש"ח		
(5,535)	5,535	2023
(8,792)	8,792	2022

באור 18: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית רווח (הפסד) מהשינוי		
ירידת ריבית של 1%	עליית ריבית של 1%	
אלפי ש"ח		
18,876	(18,876)	2023
10,967	(10,967)	2022

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

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

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח.

באור 19: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות

א. ערבויות

1. ערבויות שניתנו על ידי הקבוצה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
26,250	14,424	ערבויות לחברה כלולה (א)
3,730,619	3,337,314	ערבויות חוק מכר (ב)
59,483	63,422	ערבויות ביצוע ואחרות (ג)

(א) בעלי המניות של החברה הכלולה (המרינה הכחולה בע"מ) חתומים על כתב ערבות ושיפוי מוגבלים עד לסכום של 70 מיליון ש"ח (כל אחד על פי שיעור ההחזקה שלו) להבטחת התחייבויות החברה. ליום 31 בדצמבר, 2023 סך התחייבויות החברה הכלולה עמדו על סך של כ-38 מיליון ש"ח.

(ב) ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות ולבעלי קרקע (במסגרת עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי), להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות ובעלי קרקע במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974.

באור 19: - שעבודים, ערבויות, התקשרויות והתחייבויות תלויות (המשך)

(ג) ערבויות ביצוע וערבויות אוטונומיות אשר נמסרו לבעלי קרקע במסגרות עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית וערבויות ביצוע אחרות. מתוך סך של כ-63 מיליון ש"ח, נמסרו על ידי חברות מאוחדות ערבויות בנקאיות בסך של כ-14 מיליון ש"ח (31 בדצמבר 2022 - כ-59 מיליון ש"ח וכ-23 מיליון ש"ח, בהתאמה).

2. ערבויות שהתקבלו

- קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "החברה האם") ערבה כלפי תאגידים בנקאיים, שותפים של החברה בעסקאות משותפות וכלפי בעלי קרקע בעסקאות קומבינציה מסוימות להתחייבויות החברה בעסקאות אלה.
- החברה האם וקבלנים נוספים המציאו לטובת החברה ערבויות בנקאיות להבטחת התחייבויותיהם לביצוע עבודות הבנייה בפרויקטים השונים.

ב. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה ולהבטחת הערבויות לרוכשי דירות, כאמור בסעיף א' לעיל, נרשמו שעבודים קבועים על נכסים קבועים, זכויות במקרקעין, בניינים בהקמה ונכסים להשכרה. כמו כן, נרשמו שעבודים שוטפים בגין הפרויקטים המסוימים על נכסי החברה.

יתרות ההתחייבויות מתאגידים בנקאיים המובטחות ליום 31 בדצמבר, 2023 הינן כדלקמן:

<u>אלפי ש"ח</u>	
344,619	אשראי מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)
891,933	הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים
<u>1,236,552</u>	

ג. הפרשות והתחייבויות תלויות

ליום 31 בדצמבר 2023, נגד הקבוצה עומדות תביעות משפטיות שונות בגין ליקויי בניה שסכומן הכולל כ-17 מיליון ש"ח. להערכת הנהלת החברה, בהתבסס, בין היתר, על חוות דעת יועציה המשפטיים, גם אם התביעות בגין ליקויי הבניה תתבררנה כנכונות אין בהן חריגה מעלויות תיקוני הבדק הרגילים החלים על הקבלנים המבצעים (החברה האם ואחרים), ולפיכך נכללה הפרשה בדוחות הכספיים כנגד התחשבנות מול הקבלנים.

באור 20: - הון

א. הרכב הון המניות

<u>מונפק ונפרע</u>		<u>רשום</u>
2022	2023	
<u>מספר המניות</u>		
<u>204,874,858</u>	<u>204,874,858</u>	<u>300,000,000</u>

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

1. זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכויות בפירוק החברה וזכות למינוי הדירקטורים בחברה.

2. לפרטים בדבר מימוש אופציות למניות קבוצת אשטרום בע"מ ע"י מנכ"ל החברה ראה באור 22'.

באור 20: - הון (המשד)

ג. מניות אוצר

חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (להלן: "אשדר ייזום") החזיקה עד ליום 5 בספטמבר 2021, ב- 3,564,005 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה אשר נרכשו בעלות בסך של כ-3,104 אלפי ש"ח.

ביום 5 בספטמבר 2021, החליטו האסיפה הכללית ודירקטוריון אשדר ייזום לאשר חלוקה כדיבידנד בעין של מלוא אחזקותיה של אשדר ייזום במניות החברה (3,564,005 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה) לידי החברה, זאת לאחר שבחודש אוגוסט 2021, התקבלה החלטת מיסוי מרשות המסים המאשרת כי העברת המניות כאמור לא תחויב במס בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה, זאת בכפוף לעמידה בתנאים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי ובהם, בין היתר, מוסכם כי עם ביצוע העברת המניות, יהפכו המניות המועברות לרדומות, לא ניתן יהיה להנפיקן מחדש, למכור אותן, לשעבד אותן ולעשות בהן שימוש אחר.

ד. דיבידנד

- ביום 16 במרס, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 100,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.49 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל, 2023.

- למידע בדבר הגבלות החלות על חלוקת דיבידנד ראה באור 16ג' (3).

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות באמצעות תמחור המוצרים והשירותים המותאמת לרמת הסיכון הקיימת בפעילות העסקית של הקבוצה.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.
4. לעמוד בהתחייבות כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות חוב ליחס שבין החוב הפיננסי נטו מתואם, לבין CAP נטו מתואם באופן שלא יעלה בכל עת על 70% ולהון ושלא יפחת מסך של 450 מיליון ש"ח. למידע נוסף ראה באור 16ג' ו-16ד'.

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

א. הכנסות ממכירת דירות, קרקעות ושטחי מסחר

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,123,055	1,680,783	1,007,407
118,202	178,663	85,547
10,569	1,693	4,292
<u>1,251,826</u>	<u>1,861,139</u>	<u>1,097,246</u>

הכנסות ממכירת דירות לחיצוניים
הכנסות ממתן שירותי בניה לבעלי קרקע
הכנסות ממכירת שטחי מסחר

ב. עלות מכירת דירות, קרקעות ושטחי מסחר

883,595	1,274,969	772,242
116,791	186,266	87,305
8,442	3,051	14,951
<u>1,008,828</u>	<u>1,464,286</u>	<u>874,498</u>

עלות הדירות שנמכרו חיצוניים
עלות מתן שירותי בניה לבעלי קרקע
עלות שטחי המסחר שנמכרו

ג. הוצאות מכירה ושיווק

15,016	11,776	12,453
3,331	2,950	3,483
<u>18,347</u>	<u>14,726</u>	<u>15,936</u>

פרסום ושיווק
שכר עבודה ונלוות

ד. הוצאות הנהלה וכלליות

28,841	32,584	31,008
5,715	5,984	5,964
678	1,251	1,039
2,515	3,047	3,786
2,641	2,278	1,597
2,099	2,439	6,079
2,499	3,920	3,933
<u>44,988</u>	<u>51,503</u>	<u>53,406</u>
(825)	-	-
<u>44,163</u>	<u>51,503</u>	<u>53,406</u>

שכר עבודה ונלוות
השתתפות בהוצאות כלליות של החברה האם
(ראה באור 22'2)
אחזקת רכב
שירותים מקצועיים
פחת
הוצאות שכירות משרדים (ראה ביאור 22'10)
אחרות

בניכוי - השתתפות בהוצאות מאחרים (*)

(*) כולל הכנסות מהשתתפות בהוצאות, בעיקר בגין שירותי שיווק, ניהול, הנהלת חשבונות ומשכנת.

באור 21: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

ה. הכנסות אחרות, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,032	1,033	767
-	-	(20,229)
(614)	33	(123)
37	404	57
455	1,470	(19,528)

הכנסות מדמי התקשרות
ירידת ערך קרקע לבניה (*)
רווח (הפסד) ממימוש רכוש קבוע
הכנסות אחרות

(*) לפרטים נוספים ראה באור 9(1)(5)

ו. הכנסות והוצאות מימון

הכנסות מימון

12,893	24,466	43,858	הכנסות ריבית מחברה כלולה (ראה באור 11א')
18,701	(17,583)	7,814	רווח (הפסד) מניירות ערך סחירים
84	1,081	6,094	הכנסות מפיקדונות בבנקים
3,718	3,899	1,557	עדכון חוב שותף בפרויקט בעסקה משותפת (ראה
187	90	1,500	באור 10א'(2))
			הכנסות ריבית מאחרים
35,583	11,953	60,823	

הוצאות מימון, נטו

20,922	16,578	11,809	הוצאות ריבית ושערוך בגין אגרות חוב
4,003	8,609	49,654	הוצאות ריבית בגין הלוואות לא שוטפות
9,347	17,704	47,132	הוצאות ריבית בגין אשראי לזמן קצר
984	1,564	18,147	הוצאות ריבית בגין ניירות ערך מסחריים
467	467	-	הוצאות מימון בגין עדכון ערך נוכחי של התחייבות
1,743	3,782	5,037	פיננסית בעסקת קומבינציית תמורות
37,466	48,704	131,779	הוצאות מימון אחרות
(8,309)	(18,958)	(67,320)	הוצאות מימון בגין אגרות חוב, אשראי לזמן קצר
			והלוואות שהונו לפרויקטים
29,157	29,746	64,459	

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

31 בדצמבר, 2023

בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	ישויות בשליטה משותפת	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	
אלפי ש"ח				
2,304	-	531	162	חייבים ויתרות חובה
-	163,109	-	-	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
54,022	-	-	72	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	-	38,439	מקדמות מרוכשי דירות
2,818	-	-	-	יתרת החייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה

31 בדצמבר, 2022

בעל שליטה (החברה האם)	חברה כלולה	ישויות בשליטה משותפת	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	
אלפי ש"ח				
2,818	-	205	433	חייבים ויתרות חובה
-	106,231	-	-	הלוואות ויתרות חובה לא שוטפות
122,255	-	-	72	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
-	-	-	34,324	מקדמות מרוכשי דירות
1,899	-	-	-	יתרת החייבים ויתרות חובה הגבוהה ביותר במשך השנה

ב. הטבות לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים) המועסקים בחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מספר אנשים	בדבר תנאים ראה סעיף	
2021	2022	2023			
אלפי ש"ח					
1,539	1,641	1,700			הוצאות שכר עבודה ונלוות
1,770	938	448		ד'	תשלום מבוסס מניות
3,000	3,500	3,500		ה'	מענק שנתי
6,309	6,079	5,648	1		

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
2021		2022		2023	
סכום	מספר אנשים ליום 31 בדצמבר	סכום	מספר אנשים ליום 31 בדצמבר	סכום	מספר אנשים ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
495	3	680	3	503	4
-	5	-	5	-	4
495	8	680	8	503	8

סך הטבות בגין דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים דירקטורים מטעם בעלת השליטה בחברה (ראה באור 2'122)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	ישויות בשליטה משותפת	חברה כלולה	בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה סעיף	
אלפי ש"ח					
8,096 (6,100)	-	-	-	ו' (10)	הכנסות ממכירת דירות עלות מכירת דירות הכנסות משירותי מכירות וניהול
-	1,031	-	-	ו' (3) (4)	עלות עבודות בניה
- (1,958)	-	-	(455,966) (12,020)	ו' (1) ו' (2) (6) (10)	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות מימון
-	-	43,858	-	-	-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	ישויות בשליטה משותפת	חברה כלולה	בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה סעיף	
אלפי ש"ח					
16,740 (12,241)	-	-	-	ו' (10) ו' (10)	הכנסות ממכירת דירות עלות מכירת דירות הכנסות משירותי מכירות וניהול
-	1,599	-	-	ו' (3) (4)	עלות עבודות בניה
- (1,933)	-	-	(745,773) (5,984)	ו' (1) ו' (2) (6)	הוצאות הנהלה וכלליות הכנסות מימון
-	-	24,466	-	-	-

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021

בעל עניין וצדדים קשורים אחרים	ישויות בשליטה משותפת	חברה כלולה	בעל שליטה (החברה האם)	בדבר תנאים ראה סעיף	
אלפי ש"ח					
5,338 (4,060)	-	-	-	ו' (10)	הכנסות ממכירת דירות
	-	-	-	ו' (10)	עלות מכירת דירות
216	1,146	-	-	ו' (3) (4)	הכנסות משירותי מכירות וניחול
-	-	-	(379,546)	ו' (1)	עלות עבודות בניה
(1,887)	-	-	(5,715)	ו' (2) (6)	הוצאות הנהלה וכלליות
-	-	12,893	-		הכנסות מימון

ד. אופציות למנכ"ל החברה

ביום 21 באפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת התגמול של החברה מיום 20 באפריל 2020, הקצאה מקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "קבוצת אשטרום"), למנכ"ל החברה, של 420,000 אופציות לא רשומות למסחר של קבוצת אשטרום, הניתנות למימוש ל-420,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח של קבוצת אשטרום. זכאותו של מנכ"ל החברה למימוש האופציות תתגבש בארבע מנות (105,000 כ"א) באופן שהמנות יבשילו באופן עוקב שנה אחר שנה כאשר המנה הראשונה תבשיל החל מתום שנה ממועד ההענקה והמנה האחרונה תבשיל החל מארבע שנים ממועד ההענקה. מועד הפקיעה של כל המנות יחול בתום חמש שנים ממועד ההענקה; מחיר מימוש אופציה בודדת הינו 45 ש"ח (לא צמוד) וכפוף להתאמות (חלוקת מניות הטבה, הנפקת זכויות, חלוקת דיבידנד). האופציות ניתנות למימוש גם באמצעות מנגנון מימוש אופציות על בסיס מרכיב ההטבה (Net Exercise).

נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מחיר המימוש המתואם בעקבות חלוקת דיבידנדים הינו 38.46 ש"ח לכל אופציה (שנת 2022 - 39.92 ש"ח).

השווי ההוגן של האופציות חושב על פי שער הנעילה מיום 16 באפריל 2020, תוך יישום מודל בלק אנד שולס (B&S) לתמחור אופציות, הינו כ- 5,095 אלפי ש"ח. בהתאמה, הכירה החברה בתקופת הדוח בעלויות תשלום מבוסס מניות ברווח או הפסד כנגד גידול מקביל בקרן הון בגין עסקה עם בעלת השליטה בחברה, בסך של כ- 448 אלפי ש"ח (2022 - 938 אלפי ש"ח).

במהלך שנת 2023, מימש מנכ"ל החברה 50,000 אופציות ל- 16,118 מניות חברת האם באמצעות מימוש המנגנון החלקי.

ה. מענק למנכ"ל החברה

מענק המנכ"ל מחושב על בסיס 2.5% מהרווח לפני מס כאשר חישוב המענק יבוצע באופן מצטבר על פני תקופה של שלוש שנים קלנדאריות (תחילת יישום המנגנון האמור הינו שנת 2017 ובהתאם להגדרות במדיניות התגמול שפורסמה). המענק לא יעלה על תקרות המענק השנתיות המצטברות שהינן בגובה של עד 3 מיליון ש"ח לשנה עד סוף שנת 2021 ועד 3.5 מיליון ש"ח החל משנת 2022.

ו. התקשרויות ועסקאות

1. עלות עבודות הבניה כוללת עבודות המבוצעות על ידי החברה האם, קבוצת אשטרום בע"מ, או חברות מטעמה (להלן: "קבוצת אשטרום").

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- ביום 26 בדצמבר, 2022 נודע לחברה על זכייתה יחד עם קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, בחלקים שווים במכרז של רמ"י לחכירת מגרש בבאר יעקב. לפרטים נוספים ראה באור 9(1)א' (10).
- בחודש ינואר 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור וועדת הביקורת של החברה, התקשרות של החברה ושותפתה בפרויקט GO YAFO TEL AVIV (חלק החברה בפרויקט - 50%) עם קבוצת אשטרום לביצוע עבודות חפירה ודיפון בפרויקט בעלות כוללת של כ- 16,600 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 8,300 אלפי ש"ח). ביום 17 בנובמבר, 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת של החברה, התקשרות עם קבוצת אשטרום לביצוע עבודות הבניה הכוללות 350 יחידות דיור בהיקף כספי של כ- 297 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 148.5 מיליון ש"ח).
- בשנים 2021-2023 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת, התקשרויות של החברה בהסכמים לקבלת שירותי בניה עם מי מחברות הבנות בשליטה מלאה של קבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה, בפרויקטים הבאים:
 - א. הסכם לקבלת שירותי הריסה ובניה, להריסת בנין קיים הכולל 18 יחידות דיור ולבניית בנין מגורים, עם 3 כניסות הכולל 45 יחידות דיור בעלות כוללת של כ- 52,685 אלפי ש"ח (ללא מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בפרויקט איינשטיין בתל אביב.
 - ב. הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת 13 בניינים בהם ייבנו 813 יחידות דיור, בעלות כוללת של 625,566 אלפי ש"ח (ללא מע"מ), צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בפרויקט אשדר פרדס קרית אונז בקרית אונז.
 - ג. הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת מבנה הכולל סה"כ 69 יחידות דיור בעלות כוללת של 99,796 אלפי ש"ח (ללא מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בשכונת נאות אפקה בתל אביב.
 - ד. הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת שני בניינים בני 20 ו-19 קומות הכוללים 78 ו-74 יחידות דיור, בהתאמה, בעלות כוללת של 156,265 אלפי ש"ח (ללא מע"מ) צמוד למדד תשומות הבניה למגורים ברחוב בן שלום עובדיה בנתניה.
 - ה. הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת 5 בניינים בני 16-15 קומות הכוללים 350 יחידות דיור על קומת מסחר, בקומת הקרקע, בעלות כוללת של כ- 318,672 (כולל תוספת עפ"י ניתוח כמויות) צמוד למדד תשומות הבניה למגורים בשכונת 'דקר' ביפו.
- 2. קבוצת אשטרום מעמידה שירותי עזר לניהול השוטף של החברה הכוללים בין היתר את השירותים הבאים: שירותי ניהול שוטף לרבות באמצעות נציגי קבוצת אשטרום שמונו כדירקטורים בחברה, שירותים ממחלקת הרכב, שירותי מחלקת כח אדם ומדור שכר, שירותי מחשוב, ניהול כספים וגזברות (להלן: "הסכם הניהול").

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ביום 25 באוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 22 באוגוסט 2021, ובהמשך לקבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19 באוגוסט 2021, את חידוש התקשרות החברה בהסכם שירותי עזר לניהול (להלן: "הסכם הניהול המחודש") עם קבוצת אשטרום, זאת לתקופה של 3 שנים החל מיום 20 בפברואר 2021. בהתאם להסכם הניהול המחודש תעניק קבוצת אשטרום לחברה, שירותי ניהול הכוללים, בין היתר, שירותי הנהלה בכירה ובכללם שירותי יו"ר דירקטוריון וארבעה דירקטורים, שירותי מערכות מידע (IT), שירותי ERP, שירותי משאבי אנוש, מחלקת רכב, מחלקת כספים וחשבונות, מחלקת גזברות ומזכירות הנהלה. התמורה לקבוצת אשטרום בגין השירותים תיוותר ללא שינוי מההסכם הניהול הקודם כך שהחברה תישא בתשלום שנתי בסך של 5,620 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש ינואר 2021 שפורסם ביום 15 בפברואר 2021 בצירוף מע"מ כדין.

בשנת 2023 הסתכמו דמי הניהול לקבוצת אשטרום לסך של כ- 5,964 אלפי ש"ח.
בשנת 2022 הסתכמו דמי הניהול לקבוצת אשטרום לסך של כ- 5,984 אלפי ש"ח.
בשנת 2021 הסתכמו דמי הניהול לקבוצת אשטרום לסך של כ- 5,715 אלפי ש"ח.

3. החברה מעניקה שירותים של ניהול, שיווק, הנהלת חשבונות ומשכנת לחברות בשליטה משותפת ולעסקאות משותפות בתמורה לסך המחושב בהתאם להסכמים בין הצדדים. בשנת 2023 הסתכמו ההכנסות מהשירותים כאמור בכ- 1,360 אלפי ש"ח (2022 - 1,599 אלפי ש"ח, 2021 - 1,146 אלפי ש"ח).

4. על פי הסכם שנחתם בשנת 2000 בין החברה לבין אלרם חברה לשכון (מיסודם של החברה לישראל וקבוצת אשטרום) (שותפות רשומה בבעלות משותפת של קבוצת אשטרום והחברה לישראל בע"מ) (להלן בסעיף זה - "אלרם"), מעניקה החברה לאלרם שירותי רישום פרצלציות, רישום בתים משותפים, רישום דירות ומגרשים על שם רוכשיהם בלשכת רישום המקרקעין, טיפול בתיקי המשתכן עם הרוכשים, לרבות התחייבויות לרישום משכנתא, עדכון הודעות שומה למס שבח, אישור זכויות, העברת זכויות, תיאום תיקון ליקויי בדק בין הקבלן לבין הרוכש.

בהסכם נקבע כי בתמורה לשירותים תשלם אלרם לחברה תשלום חודשי בסך של כ- 20 אלפי ש"ח בצירוף מע"מ כדין. בנוסף נקבע כי החברה תהיה זכאית להחזר הוצאות אשר הוצאו על ידה במסגרת מתן השירותים.

5. החברה ושותפתה חתמו על הסכמים עם רוכשי יחידות בבניין הצפוני בפרויקט חוף הצוק של החברה ושותפתה, הכוללים בעלי עניין. יתרת מקדמות של בעלי עניין בפרויקט חוף הצוק לתאריך המאזן הינה בסך של 928 אלפי ש"ח (2022 - זהה). חלק החברה הינו 464 אלפי ש"ח. בעקבות קידומה של תכנית חדשה במקרקעי הפרויקט ואישורה (ראה באור 9(1)ב/3)) ובין היתר, שינוי יעוד המגדל הצפוני למגורים (חלף יחידות מלונאיות), המשך הבנייה בפרויקט במתכונתו הישנה הוקפאה. החברה ושותפתה פועלות לקידום תכנון חדש לפרויקט בהתאם לתכנית החדשה שאושרה. להערכת החברה נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, אין לחברה חשיפה מהותית בשל העיכוב בהשלמת הפרויקט כאמור.

6. עלות תנאי כהונתו והעסקתו של המשנה למנכ"ל האחראי על הפיתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית בחברה, מר עומר גוגנהיים (להלן: "מר גוגנהיים"), קרובה של הגב' ורדה ליפשיץ, הנמנית מבעלי העניין בחברה ושל מר אלכס ליפשיץ, דירקטור בחברה, בשנים 2023, 2022 ו- 2021 הסתכמה לסך של כ- 1,958 אלפי ש"ח, 1,933 אלפי ש"ח ו- 1,887 אלפי ש"ח, בהתאמה.

באור 22: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בחודש ינואר 2024 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה את חידוש ועדכון כהונתו והעסקתו של מר גוגנהיים כמשנה למנכ"ל האחראי על הפיתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית בחברה. במסגרת העדכון לתנאי העסקתו של מר גוגנהיים לא עודכן שכרו החודשי הבסיסי אשר עומד על סך של 60 אלפי ש"ח בחודש, אך סכום זה יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הנו מדד דצמבר 2023 כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. עדכון השכר בהתאם לתנאי ההצמדה יעשה אחת ל-6 חודשים במועד תשלום משכורות יוני ודצמבר. כמו כן, עודכן מנגנון המענק השנתי של מר גוגנהיים החל משנת 2024, הנגזר לאחוז משתנה מהרווח לפני מס של החברה ועד לתקרת מענק שנתי של 900 אלפי ש"ח.

7. בחודש אוגוסט, 2023 הודיעה החברה, כעדכון לדיווח שיצא בחודש מאי, 2023 אודות סיום כהונתה של נושאת משרה בכירה בחברה (סמנכ"ל הכספים), תאריך סיום הכהונה נקבע ליום 30 בנובמבר, 2023. בהתאם הודיעה החברה על מינוי של סמנכ"ל כספים חדש אשר תאריך תחילת כהונתו הינו 30 בנובמבר, 2023.

8. לגבי ערבויות שנתנה קבוצת אשטרום לחברה, ראה באור 19א'.

9. מכירת דירות לבעלי עניין בחברה:

- ביום 12 ביולי 2021, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 11 ביולי 2021 את התקשרות החברה למכירת שתי דירות בפרויקט "אשדר פרדס קרית אונ' של החברה לילדיו של מנכ"ל החברה, בתמורה כוללת של כ- 5,532 אלפי ש"ח (כולל מע"מ), צמוד למדד תשומות הבניה למגורים.

- ביום 17 במרס 2020, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 15 במרס 2020, את התקשרות החברה למכירת דירה בפרויקט החברה, "טאגור" בתל אביב, לאחותו של יו"ר דירקטוריון החברה ואחת מיחיד השליטה בחברה, או למי מטעמה, בתמורה כוללת של כ- 7,865 אלפי ש"ח (ללא מע"מ), שאינה שונה מהתמורה של צדדי ג' עבור דירות דומות בפרויקט. התמורה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים.

- ביום 20 בפברואר 2019, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 19 בפברואר 2019 את התקשרות החברה למכירת שלוש דירות בפרויקט החברה, "רקנאטי" בתל אביב, ליו"ר דירקטוריון החברה בתמורה כוללת של כ- 19,384 אלפי ש"ח. התמורה צמודה למדד תשומות הבניה למגורים.

10. בשנת 2023 שילמה החברה לקבוצת אשטרום, החברה האם, דמי שכירות בהיקף של כ- 6 מילון ש"ח. ביום 19 במרס, 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרס, 2024 את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם החברה האם כאמור, במשרדים בפרויקט LYFE ברחוב הירקון 3, בני ברק, בתמורה חודשית של כ- 425 אלפי ש"ח וזאת עד ליום 31 בדצמבר, 2025.

באור 23: - מגזרי פעילות

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) (להלן: "מנכ"ל החברה") 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 נכון ליום 31 בדצמבר 2023 שני מגזרי פעילות כדלקמן:

יזום ובניה של עיקר הפעילות הינה יזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בפרויקטים נכסים למכירה בתחום הבניה למגורים בעסקאות במזומן, לרבות במסגרת התכניות בעסקאות מזומן - הממשלתיות "מחיר למשתכן", "מחיר למשתכן משולב במכירה חופשית" ו"מחיר מטרחה".

יזום ובניה של עיקר הפעילות הינה יזום, בניה, שיווק ומתן שירותי משכנת בפרויקטים נכסים למכירה בתחום הבניה למגורים בעסקאות קומבינציה, לרבות פינוי ותמ"א בעסקאות קומבינציה 38.

ההנהלה עוקבת אחר תוצאות הפעילות של מגזרי הפעילות שלה בנפרד לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים.

הכנסות המגזר והרווח הגולמי במגזרים מייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן ומייזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה מוצג בהתאם לערכם בדוחות רווח או הפסד.

סכומי ההתאמות המוצגים בדיווח בדבר מגזרי פעילות נובעים אך ורק מהתאמת המידע המדווח בגין כל מגזר, למידע המוצג בהתאם לכללי החשבונאות המיושמים בדוחות הכספיים.

באור 23: - מגזרי פעילות (המשך)

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

סה"כ	אחרות	יזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה (*)	יזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	
אלפי ש"ח				
				<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023</u>
1,102,853	5,607	496,111	601,135	הכנסות המגזר
228,048	7,355	108,541	112,152	רווח גולמי
				הוצאות לא מוקצות:
(6,396)				ירידת ערך נדל"ן להשקעה
55,804				רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(69,342)				הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
(19,528)				הוצאות אחרות, נטו
(3,636)				הוצאות מימון, נטו
				חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(53,307)				רווח לפני מסים על ההכנסה
131,643				

(*) כולל בעלי קרקע.

סה"כ	אחרות	יזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה (*)	יזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	
אלפי ש"ח				
				<u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2022</u>
1,864,926	5,480	1,108,220	751,226	הכנסות המגזר
400,381	2,170	247,073	151,138	רווח גולמי
				הוצאות לא מוקצות:
(656)				ירידת ערך נדל"ן להשקעה
92,190				רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
(66,229)				הוצאות מכירה ושיווק והנהלה וכלליות
1,470				הכנסות אחרות, נטו
(17,793)				הוצאות מימון, נטו
				חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(11,428)				רווח לפני מסים על ההכנסה
397,935				

(*) כולל בעלי קרקע.

באור 23: - מגזרי פעילות (המשך)

ס"ח	אחרות	יזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות קומבינציה (*)	יזום ובניה של נכסים למכירה בעסקאות מזומן	
אלפי ש"ח				
				<u>לשנה שהסתיימה ביום 31</u> <u>בדצמבר, 2021</u>
<u>1,255,881</u>	<u>14,624</u>	<u>732,170</u>	<u>509,087</u>	הכנסות המגזר
<u>246,810</u>	<u>5,939</u>	<u>124,953</u>	<u>115,918</u>	רווח גולמי
				הוצאות לא מוקצות:
(622)				ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(62,510)				הוצאות מכירה ושיווק והנהלה
455				וכלליות
6,426				הכנסות אחרות, נטו
				הכנסות מימון, נטו
				חלק החברה בהפסדי חברות
(17,175)				המטופלות לפי שיטת השווי
				המאזני
<u>173,384</u>				רווח לפני מסים על ההכנסה
				(*) כולל בעלי קרקע.



פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד לשנת 2023

תקנה 10א' תמצית דוחות מאוחדים על הרווח הכולל לשנת 2023¹ באלפי ש"ח

רבעון 1 2023	רבעון 2 2023	רבעון 3 2023	רבעון 4 2023	סה"כ לשנת 2023	
373,056	306,294	238,894	184,609	1,102,853	הכנסות ממכירת דירות, קרקעות והכנסות דמי שכירות וניהול
293,358	238,114	191,696	151,637	874,805	עלות המכירות והשירותים
79,698	68,180	47,198	32,972	228,048	רווח גולמי
-	-	76	6,320	6,396	ירידת ערך נדל"ן להשקעה
-	55,804	-	-	55,804	רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה
5,322	3,526	3,783	3,305	15,936	הוצאות מכירה ושיווק
12,382	13,639	12,307	15,078	53,406	הוצאות הנהלה וכלליות
(31)	1	706	(20,204)	(19,528)	הכנסות (הוצאות) אחרות נטו
61,963	106,820	31,738	(11,935)	188,586	רווח (הפסד) תפעולי
(344)	(92)	(4,243)	1,043	(3,636)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
(9,039)	(12,320)	(13,431)	(18,517)	(53,307)	חלק החברה בהפסדי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
52,580	94,408	14,064	(29,409)	131,643	רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה
12,302	14,639	4,760	(21,407)	10,294	מסים על הכנסה (הטבת מס)
40,278	79,769	9,304	(8,002)	121,349	רווח נקי (הפסד)
(103)	(207)	(1,279)	(180)	(1,769)	הפסד המיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
40,381	79,976	10,583	(7,822)	123,118	רווח (הפסד) המיוחס לבעלי מניות החברה

תקנה 10 ג' שימוש בתמורת ניירות הערך:

נכון למועד דוח זה, לא ביצעה החברה הנפקה של ניירות ערך מכוח תשקיף המדף שפורסם במאי 2020.

¹ הדו"חות נערכו בהתאם לתקנים בינלאומיים לדיווח כספי (IFRS).

תקנה 11 רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ליום 31 בדצמבר 2023

שם החברה	חברות בת / חברות כלולות/שותפות מוגבלות	הון מניות רשום בש"ח (ע.ג.)	הון מניות מונפק בש"ח (ע.ג.)	שיעור ההחזקה בהון בהצבעה והסמכות למנות דירקטורים	חלק החברה בהון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	הון עצמי (גירעון בהון) ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	יתרת ההלוואות בדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	עיקרי תנאי ההלוואות (באלפי ש"ח)
אשדוד ייזום ובניה (1997) בע"מ	בת	50,000,000	19,458,520	100%	80,940	80,940	10,711	ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית מס הכנסה (בשנת 2023 - 2.9%) ללא הצמדה וללא מועד פירעון
המרינה הכחולה בע"מ (1)	כלולה	22,900	400	37.5%	(90,393)	(241,047)	163,109	ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית מס הכנסה (בשנת 2023 - 2.9%) ללא הצמדה ומועד הפירעון תלוי במכירת המגרשים בפרויקט
אקרו אשדוד ביפו - שותפות מוגבלת	שותפות מוגבלת	-	-	50%	66,080	132,160	-	סך של 71,137 אלפי ש"ח הושקעו בהון השותפות
אשדוד תמ"א 38 בע"מ	בת	100,000,000	200	100%	(3,918)	(3,918)	19,875	ההלוואה אינה נושאת ריבית, אינה צמודה וללא מועד פירעון
אשדוד ענב במבדיל בע"מ (3)	בת	100,000	100,000	75%	(1,293)	(1,724)	20,473	ההלוואה נושאת ריבית בשיעור ריבית מס הכנסה (בשנת 2023 - 2.9%) ללא הצמדה וללא מועד פירעון

(1) המרינה הכחולה – לפרטים נוספים ראה באור 11א' בדוחות הכספיים. החברה הכלולה צופה כי עבודות ההקמה בפרויקט יסתיימו במהלך שנת 2024. כמו כן צופה החברה הכלולה כי הקצאת המגרשים ויחידות המסחר, אשר מהווים תנאי מתלה לקיום הסכם עקרונות למכירת המגרשים, יתקיים בשנת 2024. בהתקיים המפורט לעיל, תפרע יתרת ההלוואה וככל ויידרש יידחה מועד פירעונה בהתאם להתחייבות בעלי המניות שלא לפרוע את הלוואת הבעלים.

(2) ההלוואה ניתנה מחברת אשדר ייזום (1997) בע"מ אשר מוחזקת ב-100% ע"י החברה.

(3) בהתאם להוראות ההסכם בין החברה לבעלים הנוסף המחזיק ב-25% ממניות החברה (להלן: "השותף"), ובהמשך להודעתו של השותף שברצונו להגדיל את חלקו בחברה ל-50%, לאחר תאריך המאזן בוצעה הקצאת מניות לשותף כך שנכון למועד פרסום דוח זה השותפים מחזיקים בחברה בחלקים שווים. לפרטים נוספים ראה באור 8(10) בדוחות הכספיים.

תקנה 12 שינויים בהשקעות בחברות בת וחברות כלולות ליום 31 בדצמבר 2023

לפרטים בדבר שינוי בשיעור ההחזקה בחברה מוחזקת אשדר ענב במבדיל בע"מ, ראה סעיף (3) לעיל.

תקנה 13 רווחים (הפסדים) של חברות בנות וכלולות מהותיות והכנסות (הוצאות) התאגיד מהן ליום 31 בדצמבר 2023 (הנתונים באלפי ש"ח) (*)

שם החברה	חלק החברה ב- %	רווח (הפסד) לפני מס (***)	רווח (הפסד) אחרי מס (****)	הכנסות (הוצאות) ריבית (**)	דיבידנד שנתקבל	דיבידנד שחולק
אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (***)	100%	(3,523)	(3,755)	156	-	-
המרינה הכחולה בע"מ	37.5%	(129,847)	(129,847)	43,858	-	-
אקרו אשדר ביפו - שותפות מוגבלת	50%	(9,119)	(9,119)	-	-	-
אשדר תמ"א 38 בע"מ	100%	1,577	1,577	-	-	-
אשדר ענב במבדיל בע"מ	75%	(949)	(949)	473	-	-

(*) הנתונים אינם כוללים חברות ניהול וחברות אחרות בבעלות החברה ובשליטת החברה, אשר אינן מהוות הכנסות מהותיות לחברה.

(**) הכנסות (הוצאות) הריבית שנכללו בדוחות הכספיים של החברה כהכנסות והוצאות מחברות בנות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נכון ליום 31 בדצמבר 2023.

(***) הנתונים בדבר הרווח (ההפסד) לפני מס ואחרי מס כוללים את חלקה של אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ בהפסדי חברה כלולה המרינה הכחולה בע"מ.

(****) הנתונים מהווים 100% מרווחי (הפסדי) החברות המוחזקות.

תקנה 14 רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20 מסחר בבורסה וני"ע שנרשמו למסחר

ניירות ערך שנרשמו למסחר

ראה תקנה 10 ג' לעיל.

הפסקות מסחר

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בבורסה בניירות הערך של החברה.

להלן פירוט כל התשלומים ששילמה החברה בשנת 2023 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה החברה, בגין שנת הדיווח, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברות בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בחברה בשליטתה (במונחי עלות לחברה ובאלפי ש"ח)

תגמולים בעבור שירותים						פרטי מקבל התגמולים			
סה"כ	אחר (הוצאות רכב ושונות) (*)	תשלום מבוסס מניות	מענק בגין שנת 2023	שכר	דמי ניהול	שעור החזקה בהון התאגיד (נכון ליום 31.12.23)	היקף המשרה	תפקיד	שם
-	-	-	-	-	5,694	100%	-	שירותי ניהול	קבוצת אשטרום ⁽¹⁾
5,648	79	448	3,500	1,621	-	-	מלאה	מנכ"ל	ארנון פרידמן ⁽²⁾
1,958	80	-	900	978	-	-	מלאה	משנה למנכ"ל, האחראי על הפיתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית	עומר גוגנהיים ⁽³⁾
1,514	257	-	450	807	-	-	מלאה	סמנכ"ל כספים	אור אריאלי ⁽⁴⁾
1,320	61	-	275	-	984	-	מלאה	סמנכ"ל הנדסה	שחר אזורי ⁽⁴⁾
1,151	69	-	220	862	-	-	מלאה	סמנכ"ל תכנון ומקרקעין	מיכאל קורצברד ⁽⁴⁾
1,116	68	-	200	848	-	-	מלאה	סמנכ"ל שיווק ומכירות	רחלי בריזל ⁽⁴⁾
-	-	-	-	503	-	-	-	דירקטורים ⁽⁵⁾	

(*) כולל הפרשים אקטוארים בגין פיצויי פיטורים.

הערות:

(1) קבוצת אשטרום מעניקה שירותי עזר לניהול השוטף של החברה. ביום 25 באוגוסט 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה בהמשך לקבלת אישור דירקטוריון החברה מיום 22 באוגוסט 2021 ובהמשך לקבלת אישור ועדת הביקורת של החברה מיום 19 באוגוסט 2021 את חידוש התקשרות החברה בהסכם שירותי עזר לניהול עם קבוצת אשטרום, זאת לתקופה של שלוש (3) שנים החל מיום 20 בפברואר 2021. למידע נוסף ראה באור 2'22 לדוחות הכספיים וכן דיווח מידי מיום 25 באוגוסט 2021 (אסמכתא מס': 070684-01-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

מר פרידמן מכהן כמנכ"ל החברה החל מיום 16 בספטמבר 2008. ביום 14 ביוני, 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר פרידמן (להלן: "**הסכם העסקה**") וביום 25 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 25 בינואר 2022, את עדכון שכרו החודשי של מר פרידמן.

א. מר פרידמן זכאי לשכר בסיס חודשי בסך של 100 אלפי ש"ח. השכר החודשי הינו קבוע ואינו צמוד למדד המחירים לצרכן.

ב. מר פרידמן זכאי לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה וביטוח פנסיוני וקרן השתלמות, ביטוח אובדן כושר עבודה, חופשה שנתית, ביטוח בריאות, סקר רפואי, דמי הבראה, דמי מחלה, רכב צמוד, טלפון סלולארי, טלפון קווי ושרותי פקס ואינטרנט, גילום הוצאות רכב וטלפון סלולארי וכן, החזר הוצאות בגין הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו עד לסך של 18,000 ש"ח בשנה.

ג. הסכם ההעסקה הינו לתקופה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את ההסכם לסיום בהודעה מוקדמת ובכתב שתימסר לצד השני להסכם. הודעת המנכ"ל לחברה - 2 חודשים מראש והודעת החברה למנכ"ל - 4 חודשים מראש.

ד. הסכם ההעסקה אינו כולל זכאות של המנכ"ל למענק מינימאלי. מר פרידמן זכאי למענק שנתי בשיעור של 2.5% מהרווח לפני מס, שהינו הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בשנה הרלוונטית, בנטרול הוצאות בגין מענקים למנכ"ל ובניכוי שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (אולם אלה יכללו בעת מימוש הנכס). כמו כן, ינוטרלו אירועים חד פעמיים אשר להערכת דירקטוריון החברה אינם קשורים בפעילות החברה, כגון השקעה של החברה במניות ורווחים במימושם, וכתוצאה מקבלת דיבידנד, וזאת כהזדמנות עסקית של החברה מבלי שלמנכ"ל תרומה ניהולית משמעותית בקשר להשקעה כאמור (להלן: "**רווח לפני מס**"). המענק יחושב על בסיס מצטבר תלת שנתי החל משנת 2015 ואילך. המענק בכל שנה יחושב על בסיס הרווח לפני מס המצטבר של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו בניכוי סכומי המענק ששולמו בשנתיים הקודמות. במידה והרווח הממוצע לפני מס של השנה השוטפת ובשנה/בשנתיים שקדמו לה נמוך מ- 60 מיליון ש"ח לא תהא זכאות לקבלת מענק בשנה זו.

הסכם ההעסקה קובע תקרה לסך המענק השנתי של המנכ"ל כך שבכל מקרה, לא יעלה על סך של 3.5 מיליון ש"ח לשנה (להלן: "**תקרת המענק השנתי**"). על פי הדוחות הכספיים לשנים 2021-2023, הסתכם הרווח לפני מס המצטבר, כהגדרתו לעיל, לסך של כ-571,477 אלפי ש"ח, הזכות למענק מצטבר לשנים 2021-2023 הסתכמה לסך של כ-14,287 אלפי ש"ח והמענק ששולם בשנים 2021-2022 הסתכם לסך של כ-6,500 אלפי ש"ח ולפיכך סכום המענק השנתי לשנת 2023 למנכ"ל הינו 3,500 אלפי ש"ח. כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול של החברה, המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק בשיקול דעת, על בסיס קריטריונים שאינם מדידים, שווה ערך של 3 משכורות חודשיות, ובלבד שיעמוד בתקרת המענק השנתי. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול ראה דיווח מיידי מיום 17 בנובמבר 2022 (אסמכתא מס': 110961-01-2022) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**מדיניות התגמול**").

ה. מר פרידמן ניכל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 29א' להלן.

(3) מר עומר גוגנהיים מועסק בחברה החל מיום 15 במאי 2014. מר עומר גוגנהיים נשוי לגב' ליהי גוגנהיים, בתם של ורדה ואלכס ליפשיץ. הגב' ורדה ליפשיץ נמנית על בעלי העניין במרגן. אלכס ליפשיץ דירקטור בחברה. מר גוגנהיים מכהן כמשנה למנכ"ל האחראי על הפתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית החל מיום 28 בינואר 2021. עד ליום 16 בינואר, 2024 היו תנאי העסקתו של מר עומר גוגנהיים:

א. מר גוגנהיים זכאי למשכורת חודשית ברוטו בסך של 60 אלפי ש"ח לחודש (לא צמודה למדד), הוצאות כלכלה חודשיות בסך של 1,250 ש"ח, גילום רכב בסך של כ-60 אלפי ש"ח בשנה (שווי רכב עד 220 אלפי ש"ח) והוצאות אחזקתו, הוצאות טלפון סלולארי וכן החזר הוצאות סבירות שיישא בהן בקשר עם מילוי תפקידו.

ב. מר גוגנהיים זכאי לתנאים סוציאליים, הכוללים ביטוח פנסיוני, קרן השתלמות, ביטוח בריאות, ביטוח אובדן כושר עבודה, סקר רפואי, דמי הבראה, דמי מחלה וחופשה שנתית.

ג. מר גוגנהיים נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי כמקובל בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 29א' להלן.

ד. הסכם העסקה קובע כי המענק השנתי של מר גוגנהיים מחושב בהתאם לרווח לפני מס של החברה, שהינו הרווח המיוחס לבעלי המניות של החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המבוקרים של החברה בשנה הרלוונטית, בנטרול הוצאות בגין מענק למר גוגנהיים ובניכוי שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה (אולם אלה יכללו בעת מימוש הנכס). כמו כן, ינוטרלו אירועים חד פעמיים אשר להערכת דירקטוריון החברה אינם קשורים בפעילות החברה, כגון השקעה של החברה במניות ורווחים במימושם, וכתוצאה מקבלת דיבידנד, וזאת כהזדמנות עסקית של החברה מבלי שלמר גוגנהיים תרומה ניהולית משמעותית בקשר להשקעה כאמור (להלן: "רווח לפני מס"). המענק יחושב על בסיס מצטבר תלת שנתי החל משנת 2021 ואילך. המענק בכל שנה יחושב על בסיס הרווח לפני מס המצטבר של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו בניכוי סכומי המענק ששולמו בשנתיים הקודמות. בהתאם לפירוט כדלקמן:

בשנת 2023 - (1) טווח רווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 0-180 מיליון ש"ח, אין זכאות למענק; (2) 0.5% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 180 מיליון ש"ח ועד 240 מיליון ש"ח ועוד (3) 0.6% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 240 מיליון ש"ח ועד 300 מיליון ש"ח ועוד (4) 0.7% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 300 מיליון ש"ח ועד 360 מיליון ש"ח ועוד (5) 0.8% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 360 מיליון ש"ח ועד 420 מיליון ש"ח ועוד (6) 0.9% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 420 מיליון ש"ח ועד 480 מיליון ש"ח ועוד (7) 1% מהרווח לפני מס המצטבר בשנים 2021-2023 שמעל 480 מיליון ש"ח.

יצוין, כי במידה ובשנה מסוימת אין זכאות למענק, מר גוגנהיים לא ישיב לחברה כל סכום בגין מענקים שקיבל בשנים שקדמו לשנה זו. הזכאות הינה זכאות מצטברת.

יובהר, כי מר גוגנהיים לא יהיה זכאי למענק בשיקול דעת (בניגוד ליתר נושאי המשרה בחברה כפופי מנכ"ל).

ככל שיסתבר כי מענק שנתי או חלק ממנו ששולם למר גוגנהיים, חושב על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים, ישיב מר גוגנהיים לחברה, בתנאים שנקבעו במדיניות התגמול של החברה, את ההפרש העודף בין הסכום שקיבל לבין הסכום לו הוא זכאי על-פי הנתונים המעודכנים. יובהר כי המענק השנתי למר גוגנהיים לא יעלה על 900 אלפי ש"ח בשנה (להלן: **"תקרת המענק השנתי"**).

הרווח לפני מס המצטבר כהגדרתו לעיל לשנים 2021-2023 הסתכם לסכום של כ-565,976 אלפי ש"ח, הזכות למענק מצטבר לשנים 2021-2023 הסתכמה לסך של כ-2,959 אלפי ש"ח והמענק ששולם בשנת 2021 הסתכם לסך של כ-849 אלפי ש"ח והמענק ששולם בשנת 2022 הסתכם לכ-900 אלפי ש"ח, לפיכך סכום המענק השנתי לשנת 2023 למר גוגנהיים הינו כ-900 אלפי ש"ח. ביום 16 בינואר 2024 אישרו דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה מאותו היום את חידוש ועדכון תנאי כהונתו והעסקתו של מר גוגנהיים במסגרת ההסכם החדש יחולו השינויים הבאים: השכר החודשי המשולב ברוטו לו יהיה זכאי מר גוגנהיים לסך של 60 אלפי ש"ח (להלן: **"השכר החודשי החדש"**) כאשר השכר החודשי יהיה צמוד למדד המחירים לצרכן, חלק אי הצמדתו, וזאת אחת לחצי שנה כאשר מדד הבסיס יהיה מדד דצמבר 2023 כפי שפורסם ביום 15 בינואר 2024. כמו כן, ביום 17 בינואר, 2024 מנגנון המענק עודכן, כך שמר גוגנהיים עשוי להיות זכאי למענק שנתי (בגין המענק עבור שנת 2024 ואילך) על בסיס הרווח השנתי לפני מס (כהגדרתו לעיל), כמפורט להלן:

(1) טווח רווח לפני מס 0-80 מיליון ש"ח, אין זכאות למענק; (2) 0.5% מהרווח לפני מס שמעל 80 מיליון ש"ח ועד 100 מיליון ש"ח ועוד (3) 0.6% מהרווח לפני מס שמעל 100 מיליון ש"ח ועד 120 מיליון ש"ח ועוד (4) 0.7% מהרווח לפני מס שמעל 120 מיליון ש"ח ועד 140 מיליון ש"ח ועוד (5) 0.8% מהרווח לפני מס שמעל 140 מיליון ש"ח ועד 160 מיליון ש"ח ועוד (6) 0.9% מהרווח לפני מס שמעל 160 מיליון ש"ח ועד 180 מיליון ש"ח ועוד (7) 1% מהרווח לפני מס שמעל 180 מיליון ש"ח. יובהר, כי הזכאות של מר גוגנהיים למענק אינה מצטברת.

כמו כן יצוין, כי יתר תנאי הכהונה של מר גוגנהיים בחברה הינם ללא שינוי ביחס לתנאי הכהונה הקיימים שלו נכון לשנת 2023.

נושא משרה כפוף מנכ"ל זכאי לתנאים סוציאליים הכוללים הפרשות לקרן פנסיה/לביטוח מנהלים וקרן השתלמות, ביטוח בריאות, דמי הבראה וחופשה שנתית. נושא המשרה זכאי לרכב צמוד, הוצאות טלפון סלולארי, גילום הוצאות רכב וכן להחזר הוצאות סבירות שהוציא בקשר עם מילוי תפקידו. ההסכם הינו לתקופה לא קצובה וכל צד רשאי להביא לסיום ההתקשרות בהודעה מראש ובכתב בהתאם לקבוע בהסכם. נושא המשרה נכלל בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה וקיבל מהחברה כתב התחייבות מראש לשיפוי וכתב פטור מאחריות כמקובל בחברה. ראו תקנה 29א' להלן.

(4)

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, תקרת השכר הבסיסי החודשי של נושא משרה שאינו מנכ"ל או דירקטור, לא תעלה על 65 אלפי ש"ח (ללא נלוות וסוציאליות). בהתאם למדיניות התגמול, העלאת שכרו של נושא המשרה שאינו מנכ"ל או דירקטור מעת לעת הינה על פי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, עד לתקרה של 20% בשלוש שנים במצטבר (בסיס החישוב לעדכון שכר הינו שכר הבסיס ברוטו של נושא המשרה שאינו מנכ"ל או דירקטור נכון למועד אישור מדיניות התגמול, ללא הנלוות והסוציאליות).

בהתאם למדיניות התגמול נושאי משרה כפופי מנכ"ל יהיו עשויים להיות זכאים למענק שנתי עד לגובה של 6 משכורות בסיס חודשיות ברוטו (להלן: "תקרת המענק"), על בסיס המרכיבים כדלקמן:

(1) מרכיב מדיד שיחושב בכפוף לעמידה ברווח לפני מס (כהגדרתו בס"ק ד' לעיל, בשינויים המחויבים- כך ביחס לנטרול הוצאות למנכ"ל יירשם נטרול הוצאות לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל). חישוב הזכאות למענק יבוצע באופן מצטבר על פני שלוש שנים קלנדאריות כמפורט להלן: הזכאות למענק בכל שנה על בסיס הרווח לפני מס המצטבר של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו. במידה והרווח לפני מס הממוצע של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו לה נמוך מ- 60 מיליון ש"ח לא תהא זכאות לקבלת מענק בשנה זו. במידה והרווח לפני מס הממוצע של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו לה הינו בין 60 מיליון ש"ח ועד 100 מיליון ש"ח יהיה זכאי נושא המשרה למענק עד משכורת בסיס אחת. במידה והרווח לפני מס הממוצע של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו לה הינו בין 100 מיליון ש"ח ועד 140 מיליון ש"ח יהיה זכאי נושא המשרה למענק של עד 2 משכורות בסיס ברוטו. במידה והרווח לפני מס הממוצע של השנה השוטפת והשנתיים שקדמו לה גבוה מ-140 מיליון ש"ח יהיה זכאי נושא המשרה למענק של עד 3 משכורות בסיס ברוטו. כמו כן, נושאי משרה בחברה כפופי מנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק על בסיס קריטריונים מדידים שיקבעו בכל שנה מראש על ידי מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון (עד 3 משכורות בסיס ברוטו) ובלבד שתקרת המענק לא תעלה על תקרת המענק כמפורט לעיל. (2) כמו כן, בהתאם למדיניות התגמול והוראות הדין, נושאי משרה כפופי מנכ"ל עשויים להיות זכאים למענק בשיקול דעת ובאישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה על בסיס קריטריונים שאינם מדידים ובלבד שהיקף המענק האמור לא יעלה על תקרת המענק כמפורט לעיל. לדירקטוריון החברה סמכות להפחתה של סך המענק. על פי הדוחות הכספיים לשנים 2021-2023 הסתכם הרווח השנתי הממוצע לפני מס של שנת 2023 והשנתיים שקדמו לה כהגדרתו לעיל לסך של כ-189 מיליון ש"ח. סכום המענק השנתי לשנת 2023 מבוסס על רכיב מדיד של הרווח לפני מס בסך 3 משכורות בסיס חודשיות ברוטו וכן מענקים המבוססים על קריטריונים מדידים שנקבעו מראש על ידי מנכ"ל החברה ויו"ר הדירקטוריון ומענק המבוסס על שיקול דעת. ביום 19 במרץ, 2024 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 17 במרץ, 2024, מתן מענק בגין שנת 2023 לה"ה מר שחר אזרחי, גב' אור אריאלי, גב' רחלי בריזל, מר מיכה קורצברד ומר רועי כנפי. המענק לגב' אור אריאלי, שסיימה את עבודתה בחברה ביום 30 בנובמבר, 2023, כולל גם מענק פרישה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בגין מענק הפרישה והשלמת פיצויים לגב' אור אריאלי, זכאית החברה לשיכוי מקבוצת אשטרום בע"מ בגין תקופת העסקתה בקב' אשטרום לרבות חברות בשליטתה, טרם התחלת העסקתה בחברה.

(5) החברה שילמה בשנת 2023 שכר והוצאות נלוות לדירקטורים הבלתי תלויים ולדירקטורים החיצוניים של החברה, בגין כהונתם, סך כולל של כ-503 אלפי ש"ח וזאת בהתאם ל"סכום הקבוע" בתוספת השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000. כמו כן, נכללים הדירקטורים האמורים בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, וכן קיבלו כתב התחייבות לשיפוי וכתב פטור מאחריות מהחברה, הכל בנוסח ובתנאים המקובלים בחברה. ראו תקנה 29א'.

תקנה 21א השליטה בתאגיד

קבוצת אשטרום בע"מ (להלן: "קבוצת אשטרום"), חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "הבורסה"), הינה בעלת השליטה בחברה. למיטב ידיעת החברה, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום הינה יונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופיתוח בע"מ (להלן: "יונדקו") אשר מחזיקה, בכ-57.46% מהונה המונפק והנפרע של קבוצת אשטרום ומזכויות ההצבעה בה.

למיטב ידיעת החברה, יונדקו הינה חברה פרטית הרשומה בישראל, כאשר הבעלות המלאה בהון המניות המונפק והנפרע שלה רשומה על שם מרגן נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "מרגן").

הבעלות בהון המניות המונפק והנפרע של מרגן הינה כדלקמן: (1) 33.33% מוחזקים בידי השקעות רנה וחיים גירון (1977) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של גיל גירון ודפנה לוי באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה (להלן: "נציגי גירון"); (2) 33.33% מוחזקים בידי השקעות נוסבאום בתיה ויחזקאל (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של אברהם נוסבאום, עפר זהבי ודורית זהבי, באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה (להלן: "נציגי נוסבאום"); (3) 15.31% מוחזקים בידי השקעות משורר (1982) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של ליפא ויהודית משורר, ירון משורר וסיגל משורר באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (4) 10.93% מוחזקים בידי אבן נייר ומספריים בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של יונתן רובין, יורם רובין ונעמה (רובין) לימון באמצעות חברות בבעלותם ושליטתם המלאה; (5) 7.10% מוחזקים בידי השקעות מייבלום (1981) בע"מ, חברה פרטית בשליטתם המלאה של נורית מור וורדה ליפשיץ באמצעות חברות בבעלותן ושליטתן המלאה (להלן: "בעלי המניות במרגן").

ביום 26 בספטמבר 2019, הודיעה מרגן לחברה, כי בכוונת בעלי המניות במרגן, החל מיום 25 בספטמבר 2019, לפעול ביחס להחזקותיהם בחברה בהתאם לתקנון מרגן ויונדקו (לפיו כל זכויות ההצבעה ביחס לזכות למנות דירקטורים בקבוצת אשטרום הינם בידי נציגי נוסבאום וגירון בחלקים שווים). כמו כן, כפי שהודיעה מרגן לחברה ביום 26 בספטמבר 2019, ביום 25 בספטמבר 2019 נחתם הסכם בין נציגי נוסבאום וגירון לפיו ישתפו פעולה ויצביעו פה אחד ביחס להחזקותיהם במניות החברה.

לאור האמור החל מיום 26 בספטמבר 2019, רואה החברה בנציגי נוסבאום ובנציגי גירון כבעלי השליטה בחברה, באופן שיתר בעלי המניות במרגן המפורטים לעיל, לא ייחשבו עוד כבעלי השליטה בחברה.

למען הסר ספק יובהר כי למיטב ידיעת החברה, לא חל כל שינוי בשיעור החזקות בעלי המניות במרגן, והחברה רואה את שאר בעלי המניות במרגן בין במישרין ובין באמצעות חברות פרטיות בשליטתם המלאה כבעלי עניין בחברה.

תקנה 22 עסקאות עם בעל שליטה

הסדרי תיחום פעילות

למיטב ידיעת החברה אין לבעלת השליטה עיסוקים, שאינם זניחים לבעלת השליטה, בתחום הפעילות של החברה. כמו כן, לא נקבע הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין בעלת השליטה בה.

עסקאות עם בעל שליטה

להלן פרטים בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעל שליטה יש עניין אישי באישורן, למיטב ידיעתה של החברה:

עסקאות אשר נחתמו בתקופת הדוח ו/או מתום תקופת הדוח ועד מועד פרסום דוח זה ו/או עסקאות שעדיין עומדות בתוקפן:

עסקאות לפי סעיף 270(4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות הסכם למתן שירותי עזר לניהול מקבוצת אשטרומ, ראו באור 2'22 לדוחות הכספיים. בשנת 2023 חויבה החברה על ידי קבוצת אשטרומ, בעלת השליטה, דמי שכירות בהיקף של כ- 6 מיליון ש"ח. ביום 19 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 17 במרץ 2024, את התקשרות החברה בהסכם שכירות עם קבוצת אשטרומ כאמור במשרדים בפרויקט LYFE ברחוב הירקון 3 בבני ברק, בתמורה חודשית של כ-425 אלפי ש"ח וזאת עד ליום 31 בדצמבר 2025.
2. קבוצת אשטרומ ערבה, ללא תמורה, כלפי בעלי קרקע עימם התקשרה החברה בעסקת קומבינציה, לכל התחייבויותיה של החברה בקשר עם פרויקט בקרקע כפר סבא - צפון. החברה לא העמידה לקבוצת אשטרומ שיפוי בגין הערבות. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.10 (ו) לפרק א' לדוח זה.
3. קבוצת אשטרומ ערבה, ללא תמורה, לקיום התחייבויות חברה בת של החברה, אשדור ייזום ובניה (1997) בע"מ (להלן בסעיף קטן זה: "החברה הבת"), בקשר לפרויקט "זד"ל" בראשון לציון (חלק החברה הבת בנכס 25%), כלפי עיריית ראשון לציון ולקיום התחייבויות החברה הבת כלפי בי.אס השקעות בע"מ (צד ג'), בכל הקשור בפרויקט "זד"ל. החברה הבת לא העמידה לקבוצת אשטרומ שיפוי בגין הערבות. במהלך חודש פברואר, 2023 חתמה החברה ושאר השותפים על מכירת קומפלקס פארק הברון הידוע כמבנה "זד"ל בראשון לציון ואת החניון התת קרקעי לצד ג' תמורת 98.3 מיליון ש"ח, חלק החברה כ-25%. טרם חתימת הסכם זה מכרו החברה ושותפותיה כ-400 מ"ר במבנה ה"בניין העגול" לעיריית ראשון לציון תמורת 7 מיליון ש"ח כך שסך התמורה כתוצאה ממכירת הקומפלקס "זד"ל הינו כ-105.3 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-26.3 מיליון ש"ח).

4. קבוצת אשטרום וחברות בנות שלה מבצעות במהלך העסקים הרגיל עבודות בניה עבור פרויקטים שיוזמות החברה וחברות הבנות שלה. היה ולחברה שותף מהותי בפרויקט כלשהו, השותף לעסקה מנהל את המשא ומתן עם קבוצת אשטרום בשם העסקה המשותפת לביצוע הפרויקט.

בשנים 2021, 2022 ו-2023 הסתכמו החשבונות לקבוצת אשטרום וחברות בנות שלה עבור ביצוע עבודות בניה בפרויקטים של החברה לסכומים של כ- 379,546 אלפי ש"ח, כ- 745,773 אלפי ש"ח וכ- 455,966 אלפי ש"ח (חלק החברה), בהתאמה.

5. ביום 28 באפריל, 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, העמדת ערבות ע"י קבוצת אשטרום, ללא תמורה, לקיום התחייבויות החברה מכוח התקשרותה של החברה בהסכם פינוי בינוי עם בעלי הזכויות בדירות בפרויקט טאגור בתל אביב. החברה לא העמידה לקבוצת אשטרום שיפוי בגין הערבות. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.10 (ג') לפרק א' לדוח זה.

6. בהתאם לקבוע בתשקיף החברה מיום 21 במאי 2007, הליכי אישור ההתקשרות עם חברות קבלניות מקבוצת אשטרום (להלן: "קבוצת אשטרום") לביצוע עבודות בניה יהיו כדלקמן:

התקשרויות עם קבוצת אשטרום בפרויקטים עם שותפים מהותיים
השותף/שותפיה של החברה בעסקה המשותפת (להלן בס"ק זה: "השותף") ינהל/ו מו"מ עם הקבלן, בשם העסקה המשותפת, בכל הקשור לתנאי ההתקשרות עמה. החברה ו/או מי מטעמה לא יהיו מעורבים במו"מ כאמור.

תנאי ההתקשרות, כפי שיסוכמו בין השותף לבין הקבלן יחשבו כתנאי שוק.

בהתקשרות עם קבוצת אשטרום כקבלן מבצע בפרויקטים ללא שותפים או ללא שותף מהותי (כהגדרתו להלן) תובא כל עסקה לאישור בהתאם להוראות החוק².

היה ולבעלת השליטה בחברה קשר עסקי מהותי מתמשך עם השותף או קשר עסקי מהותי, אף אם אינו מתמשך, אשר נוצר עם השותף בשלושה החודשים שקדמו להתקשרות בעסקת הקבלנות עם הקבלן (להלן בס"ק זה: "השותף העסקי המהותי"), יראו בהתקשרות זו כעסקה שלא בתנאי שוק, אלא אם ועדת הביקורת של החברה קבעה, על יסוד נימוקים מפורטים, כי ההתקשרות הנ"ל היא בתנאי שוק (להלן בס"ק זה: "ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי"). הוראות הפסקה הנ"ל לא יחולו במקרה בו העסקה המשותפת תכלול, בנוסף לשותף העסקי המהותי, שותף נוסף שאין לו קשר עסקי מהותי מתמשך עם בעלת השליטה או קשר מהותי אף אם אינו מתמשך

² יובהר כי התקשרות שנעשית ללא שותף יכול שתאושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בלבד ללא צורך באישור אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כעסקה שאינה חריגה או בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין). תש"ס-2000.

כאמור לעיל (להלן בס"ק זה: **"השותף ללא הזיקה"**) ובלבד שהשותף ללא הזיקה ינהל את המו"מ מול קבוצת אשטרום.

היה ותנאי ההתקשרות עם הקבלן יסוכמו באופן בלעדי על ידי השותף (שאינו שותף עסקי מהותי) בעסקה ו/או היה וועדת הביקורת של החברה קבעה כי ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי תחשב כעסקה בתנאי שוק, כמפורט לעיל יחולו ההוראות הבאות:

אם ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי הינה עסקה מהותית לחברה, תפרסם החברה דו"ח מידי על כי תקנה 1(5) לתקנות ההקלות.

אם ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי אינה מהותית לחברה, תפרסם החברה דו"ח מידי כללי לפי טופס ת-121 ובו תכלול החברה פירוט על ההתקשרות האמורה לרבות תמצית נימוקי ועדת הביקורת.

לצורך בחינת מהותיות ההתקשרות הקבלנית עם השותף העסקי המהותי, תיבחן אותה התקשרות ביחס להתקשרויות הקבלניות של החברה בשנה שקדמה למועד בחינת ההתקשרות.

היה וההתקשרות עם השותף העסקי המהותי תחשב כעסקה שלא בתנאי שוק, תובא התקשרות זו לאישור בהתאם להוראות החלק השישי בפרק החמישי של חוק החברות, התשנ"ט 1999 (להלן: **"חוק החברות"**).

"שותף מהותי", משמע, שותף בפרויקט של החברה המחזיק לפחות בכ- 50% מהפרויקט המנהל עצמאית את המו"מ עם בעלת השליטה כמפורט במתווה שפורט בתשקיף החברה מיום 21 במאי 2007.

7. להלן יובאו, למיטב ידיעת החברה, התקשרויות של החברה, חברות בשליטתה או חברות קשורות שלה עם קבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה, או חברות מטעמה (להלן: **"קבוצת אשטרום"**) או שיש לה עניין אישי באישורן, ולמעט עסקאות זניחות.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
GO YAFO TEL AVIV בתל אביב	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת (להלן: "היזם") המוחזקת 50% ע"י החברה ו-50% ע"י אקרו חוצות העיר (י.א) 2018, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו");	הסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון, על מקרקעין הידועים כגוש 7057 וגוש 6992, מגרשים 110, 111, 112 בתל אביב.	חברת "אשטרום הנדסה ובניה בע"מ" מקבוצת אשטרום (להלן "הקבלן"), מבצעת את עבודות החפירה והדיפון בתמורה לסך פאושלי של 16,600,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אוגוסט 2021.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, המציא הקבלן ליוזם ערבות ביצוע בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). בסיום העבודות תוסב ערבות הביצוע לערבות טיב בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר 12 חודשים ממועד הוצאת ערבות הטיב שיעור הערבות יקטן ל-2% (כולל מע"מ) ולאחר 12 חודשים נוספים תבוטל הערבות ותוחזר לקבלן. על אף האמור לעיל, היה ותקרות המרתף ויציקתן יושלמו קודם לתקופות הנקובות לעיל הרי שערבות הטיב תבוטל ותוחזר לקבלן במועד ההשלמה של התקרות כאמור לעיל.	ועדת ביקורת- 16.01.22 דירקטוריון- 18.01.22	3.10 א'	בחודש פברואר 2023, הסתיימו עבודות דיפון וחפירה בפרויקט.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
GO YAFO TEL AVIV בתל אביב	אקרו אשדר ביפו, שותפות מוגבלת (להלן: "היזם") המוחזקת 50% ע"י החברה ו-50% ע"י אקרו חוצות העיר (י.א.) 2018, שותפות מוגבלת (להלן: "אקרו");	הסכם לביצוע עבודות בנייה לבניית 5 מבנים בני 15-16 קומות הכוללים סה"כ 350 יח"ד, מתוכן 163 דירות עבור "דוכשי מחיר למשתכן", 3 דירות למדינת ישראל, בנוסף ל-184 לשיווק בשוק החופשי ושטחי מסחר בקומת הקרקע, מעל שלושה מפלסי חניה תת קרקעית ועבודות פיתוח. על מקרקעין הידועים כגוש 7057 וגוש 6992, מגרשים 110, 111, 112 בתל אביב.	אשדרום הנדסה ובניה בע"מ (להלן: "הקבלן"), חברה בת של אשדרום קבלנות בע"מ, חברה בשליטת קבוצת אשדרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה (להלן: "קבוצת אשדרום") מבצעת את עבודות הבנייה, למעט עבודות הדיפון והחפירה, עבורן התקשרה השותפות עם הקבלן בהסכם נפרד, בתמורה לסך פאושלי של 297,000,000 ש"ח, בתוספת של 21,671,767 ש"ח ע"פ ניתוח כמויות בהתאם למחירי יחידה שנקבעו בהסכם עבור עבודות הביסוס, בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא 121.35 נק' ביום 18 ביולי 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה תוספת תמורה בגין שינויים ועבודות נוספות בסך של כ- 124,300 ש"ח, המבוססת עפ"י מחירי השוק.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע העבודות, המציא הקבלן לטובת השותפות ערבות ביצוע בשיעור של 5% מסכום התמורה צמודת מדד, בתוספת מע"מ. בסיום העבודות תוסב ערבות הביצוע לערבות בדק בשיעור של 5% מסכום התמורה, בתוספת מע"מ. ערבות הבדק תעמוד על 5% מסכום התמורה עד תום 12 חודשים ממועד הוצאתה. לאחר חלוף 12 חודשים יקטן שיעור הערבות ל-3% מהתמורה בתוספת מע"מ. לאחר חלוף 24 חודשים ממועד סיום העבודות תבוטל ותוחזר ערבות הבדק לידי הקבלן.	ועדת ביקורת- 15.11.2022 דירקטוריון - 17.11.2022	3.10'א	נכון למועד הדוח נערכים בפרויקט להמשך עבודות הביסוס ושלד המרתפים.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"איינשטיין" בתל אביב	החברה	הסכם לביצוע עבודות בניה להריסת בנין קיים (18 יח"ד) ולבניית בניין מגורים, עם שלוש כניסות בן שמונה קומות מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, ובו ייבנו 45 יח"ד ואת עבודות הפיתוח של המגרש על מקרקעין הידועים כגוש 6649 חלקה 236 בתל אביב.	חברת "אשטרום הנדסה ובניה בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 52,685,000 ש"ח בתוספת מע"מ. סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש ינואר 2021. ביום 8 בינואר, 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה תוספת תמורה בגין שינויים ועבודות נוספות בסך של כ-1.5 מיליון ש"ח המבוססת על מחירי השוק.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, המציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל-2% לשנה אחת נוספת.	ועדת ביקורת - 13.4.2021 דירקטוריון 18.4.2021-	3.10'א	נכון למועד הדוח הסתיימו העבודות בפרויקט ומטפלים באישורי האכלוס וחיבור חשמל.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"אגמים" בנתניה (בניינים 1 ו-2 במגרש 1403)	החברה	הסכם לביצוע עבודות בניה לבנית 2 מבני מגורים בני 17 קומות מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, ובהם נבנו 128 יח"ד וכן את עבודות הפיתוח של המגרש על מקרקעין הידועים כמגרש 1403 בתכנית מתאר מפורטת נת/מק/13/16/537 אגוש 9216 בחלק מחלקה 34 בשכונת "אגמים" בנתניה.	חברת "אשטרום צפון בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 107,900,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש נובמבר 2018. ביום 18 ביולי 2023, אישרה ועדת הביקורת של החברה תוספת תמורה בגין שינויים ועבודות נוספות בסך של כ- 195,349 ש"ח, המבוסס עפ"י מחירי השוק.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, המציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לשנה אחת נוספת.	ועדת ביקורת- 17.3.19 דירקטוריון- 19.3.19	33.10'	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 19 במרץ 2019 (מס' אסמכתא 2019-01-024163). נכון למועד הדוח שני הבניינים אוכלסו במלואם.
"אגמים" בנתניה (בניינים 1 ו-2 במגרש 1405)	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה לבנית 2 מבני מגורים בני 17 קומות מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, ובהם נבנו 128 יח"ד וכן את עבודות הפיתוח של המגרש על מקרקעין הידועים כמגרש 1405 בתכנית מתאר מפורטת נת/מק/13/16/537 אגוש 9216 בחלק מחלקה 20 בשכונת "אגמים" בנתניה.	חברת "אשטרום צפון בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 115,800,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש מאי 2019.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, המציא הקבלן לטובת החברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לשנה אחת נוספת.	ועדת ביקורת- 23.10.19 דירקטוריון- 23.10.19	33.10'	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 באוקטובר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-090045). נכון למועד הדוח שני הבניינים אוכלסו במלואם.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
Recanati Residence בתל אביב	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה להריסת מבנים קיימים ולבנית 3 מבני מגורים בני 16 קומות מעל קומת כניסה ומעל מרתף חניה ומערכות טכניות, בן 3 מפלסים, ובהם נבנו 198 יח"ד ובוצעו עבודות הפיתוח של מקרקעין הידועים כחלק מחלקות 814-816 בגוש 6628, ברמת אביב, תל אביב.	חברת "אשטרום הנדסה ובניה בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), ביצעה את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 226,400,000 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש יוני 2018.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבנייה ולביצוע עבודות הבדק, המציא הקבלן לחברה ערבות עצמית בשיעור של 5% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תפחת הערבות ל- 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לשנתיים נוספות.	ועדת ביקורת- 3.1.19 דירקטוריון- 3.1.19	3.10ב'	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 6 בינואר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-001878). נכון למועד הדוח כל הבניינים אוכלסו במלואם פרט לדירות שלא נמכרו. לעניין הבוררות בין החברה לקבלן, הבוררות נמשכת וטרם התקבלה פסיקת הבורר. ראה באור א'8(2) בדוח הכספי.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"טאגור" בתל אביב	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה לבנית 3 מבני מגורים, שניים מהם בני 8 קומות והשלישי בן 17 קומות מעל קומת כניסה ומעל שלוש קומות מרתף חניה ומערכות טכניות, ובהם ייבנו 144 יח"ד ויבוצעו עבודות הפיתוח של מקרקעין הידועים כמגרשים A1 ו B1 -לפי תכנית תא/3853/מח בגוש 6649 חלק מחלקות: 229, 250, 251 בתל-אביב.	חברת "מפעלים טרומיים ירושלים בע"מ" מקבוצת אשטרום (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין עבודות הבניה, לרבות עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 202,400,180 ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש מאי 2019. ביום 8 בינואר, 2024 אישרה ועדת הביקורת של החברה תוספת תמורה בגין שינויים ועבודות נוספות בסך של כ-11.9 מיליון ש"ח המבוססת על מחירי השוק.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, המציא הקבלן לטובת החברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל-2% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לשנה אחת נוספת.	ועדת ביקורת- 23.10.19 דירקטוריון- 23.10.19	3.10 א'	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 23 באוקטובר 2019 (אסמכתא מס' 2019-01-090030). נכון למועד הדוח בניינים B+A מצויים בשלבי אישורים לאכלוס ובבניין C מבוצעות עבודות גמר וחזיתות.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"אשדר פרדס קריית אונו" בקריית אונו	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשטרום לבניית 13 בנייני מגורים, בני 13 קומות כ"א, על פני קומת קרקע ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, בהם ייבנו 813 יח"ד, ואת עבודות הפיתוח בארבעה מגרשים שונים על המקרקעין הידועים כמגרשים 21,23,25,26 לפי תכנית מתאר מס' 508-0255349 בגוש 7347 חלקות 12,14,16,17 (להלן- "עבודות הבניה" ו/או "המבנים" ו/או "המגרש", בהתאמה).	חברת "אשטרום הנדסה ובניה בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין ביצוע עבודות הבניה כולל עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 625,566,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התמורה"). סכום התמורה יהיה ע"פ חלוקה למגרשים כדלקמן: עבור שלב א' (מגרש 26) - תשלם החברה לקבלן סך של 137,593,000 ש"ח; עבור שלב ב' (מגרש 25) - תשלם החברה לקבלן סך של 139,097,000 ש"ח; עבור שלב ג' (מגרש 23) - תשלם החברה לקבלן סך של 155,069,000 ש"ח; עבור שלב ד' (מגרש 21) - תשלם החברה לקבלן סך של 193,807,000 ש"ח; התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש אפריל 2020.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, המציא הקבלן לטובת החברה ערבות של קבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה לכל שלב בניה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום של 3% מסכום התמורה לכל שלב בניה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% מסכום התמורה לכל שלב בניה (כולל מע"מ) לשנה אחת נוספת.	ועדת ביקורת- 09.09.2020 דירקטוריון- 13.09.2020	3.10 א'	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 14 בספטמבר 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-091750). נכון למועד הדוח מגרשים 25 ו-26 בשלבי אכלוס מתקדמים, למגרש 23 התקבל אישור לאכלוס ומגרש 21 בהשלמת עבודות גמר ופיתוח.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"אשדר נחלת יהודה" ראשון לציון	החברה	הסכם לביצוע שירותי בניה עם קבוצת אשטרום לבניית שני בנייני מגורים, (בני 27 קומות כ"א על פני קומת קרקע, ושתי קומות מרתף לחניה ומערכות טכניות, בהם ייבנו 212 יח"ד) וביצוע עבודות הפיתוח של המגרש על מקרקעין הידועים כמגרש 4 לפי תכנית מתאר מק/3/53/1, מק/1/1/ג/1, 1/59/1 בגוש 3629 חלקה 323 בראשון לציון (להלן- "עבודות הבניה" ו/או "המבנים" ו/או "המגרש", בהתאמה).	חברת "מפעלים טרומיים ירושלים בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושליית. בגין ביצוע עבודות הבניה כולל עבודות הפיתוח, תשלם החברה לקבלן סך של 177,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין (להלן: "סכום התמורה"). התמורה תהיה צמודה למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש יולי 2019.		להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבניה, ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות עצמית של קבוצת אשטרום בשיעור של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). להבטחת התחייבויות הקבלן לביצוע עבודות הבדק, ימציא הקבלן לחברה ערבות עצמית מקבוצת אשטרום של 3% מסכום התמורה (כולל מע"מ). לאחר ביצוע עבודות שנת הבדק תופחת ערבות הבדק ל- 2% מסכום התמורה (כולל מע"מ) לשנה אחת נוספת.	ועדת תגמול- 30.03.2020 דירקטוריון- 22.03.2020	10.3.2023	לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 30 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-032760). נכון למועד הדוח הפרויקט בשלב סיום אכלוסים.
צריפין - באר יעקב	החברה וקבוצת אשטרום בע"מ, בעלת השליטה בחברה	החברה וקבוצת אשטרום יפעלו במסגרת מיזם משותף לתכנון, בנייה, שיווק ורישום הדירות שיבנו במרכז מר/ 260/2022 של רמ"י בבאר יעקב על שטחי בסיס צריפין לחכירת מגרש (הידוע כמגרש 106 בתכנית מתאר מפורטת תמל/1018/א) ונמצא ע"ג מקרקעין בגוש 4234 חלקה 5, המיועדים לבניה של 242 יח"ד (50% לשוק החופשי ו- 50% מיועדות למכירה במסגרת "דיוור במחיר מטרות") לפיו כל אחד מהצדדים יהיה זכאי לזכויות ויישא בהתחייבויות המיזם המשותף (ביחד ולחוד). בגין חלקו (50%). כוונת החברה וקבוצת אשטרום להגיש בקשה לקבלת תוספת 18 יחידות דיור בהקלה.	ל.ר	לפרטים נוספים בדבר המיזם המשותף ראה דיווח מיידי מיום 27.12.2022 (אסמכתא מס. 2022-01-156277)	ל.ר	ועדת ביקורת- 25.12.2022 דירקטוריון 25.12.2022 -	10.3.2023	נכון למועד הדוח הפרויקט בשלבי תכנית עיצוב לקראת קליטת בקשות להיתר.

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"אשדר נאות אפקה" בתל אביב	החברה	הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת מבנה בן 18 קומות הכולל סה"כ 69 יח"ד, 3 קומות חניה מקורה ופיתוח המגרש בפרויקט נאות אפקה בתל אביב	חברת "אשטרום צפון בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושליית. בגין ביצוע העבודות תשלם החברה לקבלן סך של 99,796,000 ש"ח, סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש מאי 2022.		להבטחת התחייבויות הקבלן לבצוע עבודות הבניה ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות של קבוצת אשטרום, בשיעור השווה ל-3% מהתמורה (כולל מע"מ ונושאת הפרשי הצמדה למדד הבסיס). למשך תקופת הבדק תוחלף ערבות הביצוע בתחילת תקופת הבדק בערבות בדק של קבוצת אשטרום, בשיעור השווה ל-3% מהתמורה (כולל מע"מ ונושאת הפרשי הצמדה למדד הבסיס). לאחר גמר ביצוע עבודות שנת הבדק הראשונה, תופחת ערבות הבדק ל-2% מסכום התמורה לשנה אחת נוספת. בתום שנת הבדק השנייה, תוחזר ערבות הבדק לקבלן, בכפוף למילוי התחייבויותיו.	ועדת ביקורת- 15.11.2022 דירקטוריון 17.11.2022 -	3.10'א	נכון למועד הדוח הפרויקט בשלב ביצוע עבודות ביסוס ושלד מרתפים.
בתי סיידוף בירושלים	החברה וג'רוזלם סיטי טאוור בע"מ (להלן "היזם")	נחתם הסכם שכירות, להשכרת חנויות 1-4 ו-3 חנויות בפרויקט משותף - "פרויקט סיידוף" ברח' יפו 151-155 בירושלים למגורים ומסחר עם אשטרום-אקה (שותפות), חברה מוחזקת של קבוצת אשטרום (בעלת השליטה בחברה) ושותפותיה (להלן "השוכר") להשכרת חנויות אשר בבעלות היזם.	הצדדים הסכימו כי כנגד השכרת 4 חנויות בשטח כולל של כ- 168.7 מ"ר, ישולמו בתקופת השכירות הבסיסית דמי שכירות בסך של 33,740 ש"ח לחודש צמוד למדד מחירים לצרכן של חודש נובמבר 2022 ובתקופת אופציה נוספת ישולמו דמי שכירות בסך של 35,427 ש"ח לחודש. תקופת השכירות הינה ל- 36 חודשים.		ערבות בנקאית בסך השווה לסך דמי שכירות + דמי ניהול בתוספת מע"מ בגין 3 חודשי שכירות שתניתן ע"י השוכר.	ועדת ביקורת - 11.8.22 דירקטוריון 28.8.22 -	3.10'ב	נכון למועד הדוח כל ארבעת החנויות נמכרו לצד שלישי

שם הפרויקט	החברות המתקשרות	תיאור ההסכם	התמורה (אופן התמורה, סכום ומנגנוני הצמדה)	שירותים נוספים	ערבויות ביצוע/ ערבויות בדק	אופן ומועד האישור	סעיף בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי של החברה לשנת 2023 (על דרך ההפניה)	שונות
"אשדר גלי נתניה"	החברה	הסכם לביצוע עבודות בניה להקמת מבנה בן 20 קומות הכולל סה"כ 78 יח"ד ו-2 כיתות גני ילדים ומבנה נוסף בן 19 קומות הכולל סה"כ 74 יח"ד. שני המבנים כוללים 2 קומות מרתף.	חברת "אשטרום צפון בע"מ" מקבוצת אשטרום, (להלן "הקבלן"), מבצעת את כל עבודות הבניה בתמורה פאושלית. בגין ביצוע העבודות תשלם החברה לקבלן סך של 156,265,000 ש"ח, סכום התמורה יהיה צמוד למדד תשומות הבניה בעיקור שעות הקיץ, כאשר בסיס החישוב הוא מדד חודש נובמבר 2022.		להבטחת התחייבויות הקבלן לבצוע עבודות הבניה ימציא הקבלן לטובת החברה ערבות של קבוצת אשטרום, בשיעור השווה ל - 3% מהתמורה (כולל מע"מ ונושאת הפרשי הצמדה למדד הבסיס). למשך תקופת הבדק תוחלף ערבות הביצוע בתחילת תקופת הבדק בערבות בדק של קבוצת אשטרום, בשיעור השווה ל - 3% מהתמורה (כולל מע"מ ונושאת הפרשי הצמדה למדד הבסיס). לאחר גמר ביצוע עבודות שנת הבדק הראשונה, תופחת ערבות הבדק ל - 2% מסכום התמורה לשנה אחת נוספת. בתום שנת הבדק השנייה, תוחזר ערבות הבדק לאשטרום בניה צפון, בכפוף למילוי התחייבויותיו.	ועדת ביקורת- 14.03.2023 דירקטוריון - 16.03.2023	3.10 א'	הפרויקט בשלב עבודות שלד.

8. לפרטים בדבר שיפוי, ביטוח ופטור מאחריות ראה תקנה 29 א' שלהלן.

עסקאות אשר אינן בהתאם להוראות סעיף 270(4) לחוק החברות

1. החברה ושותפתה חתמו על הסכמים עם רוכשי יחידות מלונאיות בבניין הצפוני בפרויקט "חוף הצוק", הכוללים בעלי עניין. יתרת מקדמות של בעלי עניין בפרויקט חוף הצוק לתאריך הדוח הינם בסך של 928 אלפי ש"ח (חלק החברה - 464 אלפי ש"ח). למידע נוסף ר' באור 5'22 לדוחות הכספיים וכן לדיווחים מידיים מיום 27 באוגוסט 2015, מיום 29 בדצמבר 2016, מיום 1 באוקטובר 2017, מיום 29 באוקטובר 2017, מיום 13 בנובמבר 2017, מיום 21 במאי 2018, מיום 10 ביולי 2018, מיום 14 בפברואר 2019, מיום 7 בפברואר 2021 ומיום 27 במאי 2021 (אסמכתא מס': 106422-01-2015, אסמכתא מס': 093216-01-2016, אסמכתא מס': 096489-01-2017, אסמכתא מס': 102405-01-2017, אסמכתא מס': 01-2017-105903, אסמכתא מס': 040413-01-2018, אסמכתא מס': 062151-01-2018, אסמכתא מס': 01-2021-2021-01-031864 ואסמכתא מס': 014989-01-2021) בהתאמה (מידע זה מהווה הכללה דרך ההפניה).
2. לפרטים בדבר הסכם שנחתם בין החברה לבין אלרם חברה לשכון (שותפות רשומה בבעלות משותפת של קבוצת אשטרום בע"מ והחברה לישראל בע"מ) לפיו מעניקה החברה לאלרם שירותים מסוימים ראה באור 4'22 לדוחות הכספיים.
3. בימים 15 בנובמבר 2022 ו-17 בנובמבר 2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בהתאמה את הגמול השנתי וגמול השתתפות לשיבה למר אלכס ליפשיץ בגין כהונתו כדירקטור בחברה. שכרו יהא בגובה הגמול ה"קבוע" בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס, 2000- כפי שיתוקנו מעת לעת.
4. ביום 8 בינואר, 2023, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מיום 29 בדצמבר, 2022 את התקשרות החברה למכירת דירה בפרויקט תרע"ד 6 ברמת גן של החברה (להלן: "הפרויקט") למר אדי פוקס, חתנו לשעבר של מר אברהם נוסבאום, חבר דירקטוריון החברה, בתמורה שאינה שונה מהתמורה של צדדי ג' עבור דירות דומות בבניין ובניינים סמוכים על אותו מגרש, שהינן חלק מאותו פרויקט, והכל כעסקה שאינה חריגה שכן הינה בתנאי שוק, אינה מהותית לחברה והינה במהלך העסקים הרגיל של החברה. לפרטים אודות הפרויקט ראו סעיף 3.10 א' לפרק א' לדוח זה.

5. אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (להלן בסעיף קטן זה - "החברה הבת") ערבה, ללא תמורה, לקיום התחייבויות המרינה הכחולה בע"מ (חלק החברה הבת במרינה הכחולה (37.5%), כלפי תאגיד בנקאי וזאת עד לסכום של 70 מיליון ש"ח (בהתאם לשיעור החזקתה של החברה הבת במרינה הכחולה בע"מ). יחד עם החברה הבת ערבות, כל אחת לפי חלקה, בעלות מניות נוספות במרינה הכחולה: אשטרום נכסים בע"מ (37.5%), קבוצת אשטרום בע"מ (25%) (בשמו של צד שלישי המחזיק במרינה הכחולה). לפרטים נוספים ראה באור 19א' (1)א' ובאור 11א' בדוחות הכספיים.

תקנה 24 מניות וני"ע האחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה אחרים בתאגיד נכון לתאריך הדו"ח או סמוך לו ככל האפשר

לפרטים בדבר מצבת החזקות בעלי עניין מעודכנת, ראו דיווח מידי מיום 7 באוקטובר 2021 (אסמכתא מס': 085360-01-2021) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 24א' הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה באור 20 לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב' מרשם בעלי המניות של החברה

לפרטים בדבר מרשם ניירות ערך מעודכן של החברה ראה דיווח מידי מיום 3 בינואר 2024 (אסמכתא מס': 001531-01-2024) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

תקנה 25א' מען רשום

רחוב הירקון 3, בני ברק

טלפון: 03-6374201

פקסימיליה: 03-6374203

דוא"ל: tala@ashdar.co.il

מס	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
1	גיל גירון	65328643	6.2.1958	הירקון 3, בני ברק	ישראלית	ועדת עסקאות	לא	לא	כאמור להלן	28.11.2007	בוגר בהנדסת בנייה, הטכניון	יו"ר דירקטוריון החברה; מכהן כמנכ"ל ודירקטור בקבוצת אשטרום; דירקטור באשטרום נכסים בע"מ; דירקטור בחברות בנות פרטיות של קבוצת אשטרום וכן דירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו; דירקטור במרגן נכסים ואחזקות בע"מ; דירקטור ביונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ.	כן. אחיה של דפנה לוי הנמנית על בעלי השליטה בחברה.
2	אברהם נוסבאום	31285109	8.5.1949	הירקון 3, בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כאמור להלן	18.3.2007	בוגר כלכלה, אוני' ת"א	דירקטור בחברה; יו"ר דירקטוריון קבוצת אשטרום; יו"ר דירקטוריון אשטרום נכסים בע"מ; דירקטור בחברות בנות פרטיות של קבוצת אשטרום וכן דירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו; דירקטור ביונדקו חברה מאוחדת להנדסה ופתוח בע"מ; דירקטור במרגן נכסים ואחזקות בע"מ.	כן. אחיה של מיכל זהבי, הנמנית על בעלי השליטה בחברה.

מס	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית-דין	נתינות	חברות בועדה הדירקטוריון או ועדות של	דירקטור בלתי תלוי/ חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת שלה, חברה קשורה שלה, או עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
3	אלכס ליפשיץ	60830437	14.6.1950	הירקון 3, בני ברק	ישראלית	לא	לא	לא	כאמור להלן	26.8.2013	בוגר במדעי החברה, כלכלה ומדעי המדינה, אונ' ת"א.	דירקטור בחברה. כיהן כחבר הנהלה ומשנה למנכ"ל תעשיות ואדמיניסטרציה בקבוצת אשטרום בע"מ עד שנת 2022. דירקטור באשטרום נכסים בע"מ, דירקטור בחברות פרטיות בבעלות קבוצת אשטרום. דירקטור מניף שירותים פיננסים בע"מ.	כן. בעלה של הגב' ורדה ליפשיץ וגיסה של הגב' נורית מור, הנמנות על בעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה. כמו כן חמו של מר עומר גוגנהיים, נוסא משרה בחברה.
4	ירון משורר	53340816	6.4.1955	הירקון 3, בני ברק	ישראלית	ועדת עסקאות	לא	לא	כאמור להלן	17.7.2013	כללי A.B בוגר אונ' D.S.I.R	דירקטור בחברה, דירקטור באשטרום נכסים בע"מ, דירקטור בחברות פרטיות נוספות של קבוצת אשטרום בע"מ, דירקטור בחברות משפחתיות בבעלותו, דירקטור ומשנה למנכ"ל לקבלנות וזכיינות בקבוצת אשטרום בע"מ והחל מיום 29 במאי 2019, משנה למנכ"ל לזכיינות ואחראי על תחום הפרסום, השיווק ויחסי הציבור בקבוצת אשטרום בע"מ.	כן. בנם של ליפא ז"ל ויהודית משורר ואחיה של סגל משורר הנמנים על בעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בקבוצת אשטרום, בעלת השליטה בחברה.
5	דליה שאשו	4459517	5.4.1949	ביאליק 74, רמת-גן	ישראלית	לא	לא	לא	כאמור להלן	18.3.2007	תיכונת, השתלמויות מקצועיות	דירקטורית בחברה, מועסקת כמנהלת כספים בחברות בקבוצת אשטרום בע"מ; דירקטורית באשטרום נכסים בע"מ.	לא
6	אלה רובינק	008089310	31.7.1947	הרב פרידמן 53/3 תל אביב	ישראלית	יור ועדת ביקורת, יור ועדת תגמול, יור הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, יור ועדת עסקאות	דח"צ	כשירות מקצועית	לא	17.10.2021	עו"ד, בוגר משפטים, אונ' תל אביב	תואר שני בפילוסופיה [בהצטיינות] אוניברסיטת תל אביב. דירקטורית חיצונית בחברת מבטח שמיר אחזקות בע"מ (עד לחודש ספטמבר 2021).	לא

מס	שם הדירקטור	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בית-דין	נתינות	חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי/ דירקטור חיצוני	בעל מומחיות חשבונאית או כשירות מקצועית	תפקיד שממלא כעובד החברה, של חברה בת חברה קשורה שלה, או של בעל עניין בה	התאריך שבו החלה כהונתו של הדירקטור של החברה	השכלה	עיסוק ב-5 שנים האחרונות ופירוט תאגידים בהם משמש כדירקטור	בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה
7	ניב אחיטוב	008115693	16.8.1943	דרזנר 33 תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת עסקאות	בלתי תלוי	כן	לא	22.5.2022	בוגר מתמטיקה ופיזיקה, האוניברסיטה העברית ירושלים; מוסמך במנהל עסקים ומערכות מידע, אוניברסיטת תל אביב; דוקטורט בניהול עם התמחות במערכות מידע, אוניברסיטת תל אביב	דיקאן הפקולטה ללימודי הי-טק, המרכז ללימודים אקדמיים, דח"צ בקבוצת עזריאלי בע"מ, דב"ת בסנו-מפעלי ברונוס בע"מ, דב"ת באו.אר.טי. טכנולוגיות בע"מ, דירקטור בקברט ביוטק בע"מ, חבר סגל במשרה חלקית במרכז האקדמי פרס, חבר הנהלה בתיאטרון בית לסין	לא
8	גלית אסף שנהר	031992373	3.3.1975	מהר"ל 22 תל אביב	ישראלית	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדת עסקאות	דח"צ	כן	לא	28.8.2022	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת כלכלה ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים; מוסמכת במדיניות ציבורית אוניברסיטת תל אביב	דירקטורית חיצונית בנור אינק אינוביישנס בע"מ; דירקטורית חיצונית בצור שמיר [עד לאפריל 2023] אחזקות בע"מ; סמנכ"לית תפעול בכירה Payoneer - eSenese דירקטורית	לא

דירקטורים אשר חדלו לכהן בתקופת הדוח:

אין

תקנה 26 א' נושאי משרה בכירה של התאגיד

מס	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1	ארנון פרידמן	022052104	5.10.1965	16.9.2008	מנכ"ל החברה	כן, מתוקף היותו מנכ"ל	לא	B.S.C בוגר הנדסה אזרחית מהטכניון; MBA תואר שני במנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה.	מנכ"ל החברה.
2	עומר גוגנהיים	32246464	8.3.1975	1.6.2014	משנה למנכ"ל האחראי על הפיתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית בחברה	כן. נשוי לגב' ליה גוגנהיים, בתה של ורדה ליפשיץ מבעלי העניין במרגן, בעלת השליטה בקבוצת אשדוד, בעלת השליטה בחברה מר אלכס ליפשיץ, דירקטור בחברה, הינו חמו.	כן	מוסמך במשפטים מאוניברסיטת בר-אילן; בוגר כלכלה מהמכללה למנהל; שמאי מקרקעין.	משנה למנכ"ל האחראי על הפיתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית בחברה. אגף אשדוד בוטיק בחברה.
3	רועי כנפי	036278927	18.9.1979	30.11.2023	סמנכ"ל כספים בחברה	לא	לא	בוגר כלכלה וחשבונאות, אונ' בר אילן; מוסמך מנהל עסקים, אונ' תל אביב; רו"ח	סמנכ"ל כספים אלטנוילנד ארץ ישנה חדשה מ.ג. בע"מ; מנהל כספים אקרו נדל"ן ייזום בע"מ.
4	עדית פרידמן	028754455	20.9.1971	15.3.2024	סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה	לא	לא	בוגרת מנהל עסקים, מכללה למנהל.	סמנכ"ל שיווק בקבוצת ברוש; סמנכ"ל שיווק ומכירות במטרופוליס התחדשות עירונית בע"מ.
5	מיכאל קורצברד	023971708	23.8.1968	1.11.2018	סמנכ"ל תכנון ומקרקעין בחברה	לא	לא	B.S.C בוגר הנדסה אזרחית מהטכניון; M.E מוסמך בהנדסה אזרחית מהטכניון.	סמנכ"ל תכנון ומקרקעין בחברה; מנהל מחלקת פיתוח מקרקעין בחברה.

מס	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בחברת הבת שלה, בחברה קשורה שלה או בבעל עניין בה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
6	שחר אזרחי	023628035	21.4.1968	1.8.2021	סמנכ"ל הנדסה בחברה	לא	לא	B.Arch תואר ראשון בארכיטקטורה ובינוי ערים, טכניון; M.E מוסמך בהנדסה אזרחית מהטכניון; MBA מנהל עסקים למנהלים בכירים, המכללה האקדמית אונג.	סמנכ"ל הנדסה-קבוצת יובלים, סמנכ"ל הנדסה אזרחית השקעות בע"מ.
7	טל אסרף	033871641	9.4.1977	21.12.2022	חשב החברה	לא	לא	בוגר חשבונאות ומנהל עסקים, מכללה למנהל. רו"ח.	סמנכ"ל כספים באשטרום זמביה (חברה בת של אשטרום אינטרנשיונל בע"מ)
8	אייל בן אבי	037507688	8.8.1975	31.8.2021	מבקר הפנים בחברה ובקבוצת אשטרום	לא	לא	רו"ח; מוסמך בכלכלה וחשבונאות; מוסמך משפטים (LLM) ומוסמך במנהל עסקים (MBA)	מבקר הפנים של החברה החל מיום 31 באוגוסט 2021.

נושאי משרה בכירה של התאגיד אשר חדלו לכהן בתקופת הדוח ועד בסמוך למועד פרסום דוח זה:

מס	שם נושא המשרה הבכירה	מספר תעודת זהות	תאריך לידה	תאריך תחילת כהונה	תפקידו בחברה, בתחילת כהונה	בעל עניין בחברה	בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר בעל עניין בחברה	השכלה	עיסוק בחמש שנים האחרונות
1	אור אריאלי	058448390	30.11.1963	11.9.2011	סמנכ"ל כספים בחברה	לא	לא	בוגרת חשבונאות וסטטיסטיקה, אונ' ת"א; MBA מערכות מידע ומימון, אונ' ת"א; רו"ח	סמנכ"ל כספים בחברה
2	רחלי בריזל	59223321	27.1.1965	1.7.2010	סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה	לא	לא	בוגרת במנהל עסקים, אונ' דרבי; MA-MM מנהל עסקים, אונ' דרבי.	סמנכ"ל שיווק ומכירות בחברה

תקנה 26 מורשי חתימה עצמאיים

אין.

תקנה 27 רואה חשבון של התאגיד

קוסט פורר גבאי את קסירר, מרח' מנחם בגין 144, תל אביב - יפו.

תקנה 28 שינויים בתזכיר או בתקנון החברה

בשנת הדיווח לא נעשה כל שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29 המלצות והחלטות הדירקטורים

לפרטים אודות החלטות הדירקטורים על חלוקת דיבידנד בחברה בשנת הדוח ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח התקופתי.

תקנה 29 א' החלטות החברה

ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 3 בינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה בהמשך לקבל אישור ועדת התגמול של החברה מיום 15 בדצמבר 2020 את התקשרות החברה בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בכלל זה אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה לתקופה מיום 8 בינואר 2021 ועד ליום 7 בינואר 2022 בתמורה לפרמיה שנתית בסך של 37,500 דולר ארה"ב. בגבול כיסוי אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה המצטבר לתקופת הביטוח והשתתפות עצמית לתביעה עבור החברה בסך של 35,000 דולר ארה"ב לאירוע וסך של 60,000 דולר ארה"ב ובגין תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה. לפרטים נוספים ראה דיווח

מיידי מיום 4 בינואר 2021 (אסמכתא מס': 000921-01-2021). כמו כן, ביום 8 בינואר 2023, אישר דירקטוריון החברה בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 29 בדצמבר 2022, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ובכלל זה אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה או כאלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לתקופה שתחילתה ביום 8 בינואר 2023 ועד ליום 7 בינואר 2024, וזאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. ביום 16 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מאותו יום, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ובכלל זה אלו הנמנים על בעלי השליטה בחברה או כאלה שלבעלי השליטה עניין אישי בהם, לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 ועד ליום 31 בדצמבר 2024, בתמורה לפרמיה שנתית בסך של 55,000 דולר ארה"ב. בגבול כיסוי אחריות של עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה המצטבר לתקופת הביטוח והשתתפות עצמית לתביעה עבור החברה בסך של 35,000 דולר ארה"ב לאירוע וסך של 60,000 דולר ארה"ב ובגין תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה וזאת בהתאם לתקנה 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. 2. בהתאם למדיניות התגמול של החברה, החברה תהא רשאית להתקשר מעת לעת בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, בהתאם לשיקול דעתה של החברה, לרבות לדירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה או מי מטעמם, בתנאים שלא יחרגו מהתנאים המפורטים להלן: (1) סכום כיסוי האחריות יהיה עד 20 מיליון דולר ארה"ב למקרה ובמצטבר בתקופת ביטוח, ובנוסף הוצאות הגנה משפטית בשיעור עד 20% מגבול האחריות בפוליסה; (2) סך עלות הפרמיה השנתית וגובה ההשתתפות העצמית במסגרת הפוליסה הנ"ל לא יחרגו מהמקובל בשוק הביטוח לפוליסות מסוג והיקף זה, נכון למועד ההתקשרות בפוליסה; (3) הפוליסות יורחבו לכסות תביעות אזרחיות נגד החברה עצמה בקשר עם חוק ניירות ערך בישראל (Entity Coverage for Securities Claims). להרחבה זו ייקבעו סדרי תשלום של תגמולי ביטוח, ככל שיגיעו כאלה, לפיהם זכותם של נושאי המשרה לקבלת שיפוי מהמבטחת, קודמת לזכותה של החברה. תנאי ההתקשרות בפוליסת ביטוח שתרכוש החברה יאושרו על ידי ועדת התגמול, בכפוף לתנאי ההתקשרות המפורטים לעיל, ובשים לב לתנאים שישררו בשוק הביטוח במועד ההתקשרות, ובלבד כי ועדת התגמול תאשר כי ההתקשרות עומדת בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

כתב התחייבות לשיפוי דירקטורים ונושאי משרה

לפרטים אודות כתב התחייבות לשיפוי בחברה לו זכאים כל נושאי המשרה והדירקטורים בחברה, לרבות נושאי משרה ודירקטורים הנמנים על יחיד השליטה בחברה או קרוביהם, ראה נספח ג' (1) לדוח זימון אסיפה מיום 16 באוגוסט 2016 (מס' אסמכתא: 104062-01-2016) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). ביום 27 ביוני 2018 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 25 ביוני 2018 את מתן כתב השיפוי כאמור לדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם. ראו דיווח מידי מיום 28 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 062035-01-2018) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

כתב פטור מאחריות לדירקטורים ונושאי משרה

ביום 2 ביולי 2015, האסיפה הכללית של החברה אישרה הענקת כתב פטור מאחריות לדירקטורים לרבות לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה הנמנים על בעלי השליטה בחברה וקרוביהם. ביום 24 ביולי 2017 החליט דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול מיום 20 ביולי 2017, לאשר מתן כתב פטור למנכ"ל בהתאם לסעיף 272(ג)(3) לחוק החברות וזאת על אף התנגדות האסיפה הכללית מיום 12 ביוני 2017. ביום 27 ביוני 2018 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 25 ביוני 2018 את מתן כתב הפטור מאחריות כאמור לדירקטורים שהינם בעלי השליטה בחברה או קרוביהם. ראו דיווח מידי מיום 28 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-062035) כתב פטור מאחריות צורף כנספח ג'(2) לדוח זימון אסיפה מיום 16 באוגוסט 2016 (אסמכתא מס': 2016-01-104062).

ארנון פרידמן, מנכ"ל

גיל גירון, יו"ר הדירקטוריון

אשדור חברה לבניה בע"מ

תאריך : 19 במרץ, 2024



פרק ה'

דוח בדבר הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דו"ח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של אשדור חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. ארנון פרידמן, מנכ"ל;
2. עומר גוגנהיים, משנה למנכ"ל האחראי על הפתוח העסקי, ההתחדשות העירונית והבקרה התקציבית;
3. רועי כנפי, סמנכ"ל כספים;
4. רחלי בריזל, סמנכ"ל שיווק ומכירות;
5. מיכאל קורצברד, סמנכ"ל תכנון ומקרקעין;
6. שחר אזרחי, סמנכ"ל הנדסה.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד ואשר נועדו לספק ביטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מכרסם 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 למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה.

הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: בקורות ברמת הארגון, בקורות על תהליך סגירת דוחות כספיים והכרה בהכנסה ובקורות כלליות על מערכות המידע.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2023 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהלים

**הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב'(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים),
התש"ל-1970:**

אני, ארנון פרידמן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
- (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

- (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
- (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
- (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון והנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19.03.2024

ארנון פרידמן, מנכ"ל

תאריך

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים לפי תקנה 9ב(ד) (2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970:

אני, רועי כנפי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות");
2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן -
 - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד -
 - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -
 - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקורות ונהלים, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

19.3.2024

תאריך

רועי כנפי, סמנכ"ל כספיים



פרק ו'

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה ליום 31 בדצמבר, 2023 (דוח סולו)**

אשדר חברה לבניה בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים
המיוחסים לחברה

ליום 31 בדצמבר, 2023

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של אשדר חברה לבניה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 ואשר נכלל בדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב,
19 במרס, 2024

דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2023 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בביאור 2 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
116,419	350,126	1	מזומנים ושווי מזומנים
175,845	110,704		השקעות לזמן קצר
100,525	50,470		השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופיקדונות משועבדים
672,408	357,208		לקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות
32,782	23,289		חייבים ויתרות חובה
1,113,187	960,012		מלאי בניינים למכירה
<u>2,211,166</u>	<u>1,851,809</u>		
נכסים לא שוטפים			
699,769	1,385,911		קרקעות לבניה
60,675	59,422		הלוואות ויתרות חובה
50,063	58,587	5	הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות
181,600	283,930		נדל"ן להשקעה
131,913	158,947		נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
7,615	7,042		רכוש קבוע
<u>1,131,635</u>	<u>1,953,839</u>		
<u><u>3,342,801</u></u>	<u><u>3,805,648</u></u>		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
903,700	735,619	16	אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים
-	9,378		חלויות שוטפות של הלוואות לא שוטפות
163,205	312,517		חלויות שוטפות של אגרות חוב
188,669	53,702		מקדמות מרוכשי דירות
145,940	67,726		התחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים
17,966	93,439		הפרשות לגמר
2,818	2,744		הפרשה לתביעות משפטיות
133,624	108,156	3	התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה
-	25,755		מסים שוטפים לשלם
49,637	63,328		זכאים ויתרות זכות
1,605,559	1,472,364		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
314,516	-	4'ה	אגרות חוב
193,000	1,142,647		הלוואות מתאגידים בנקאיים
8,839	6,483		התחייבויות בניכוי נכסים המיוחסים לחברות מוחזקות, נטו
826	922		התחייבויות אחרות
604	143		התחייבות בגין הטבות לעובדים
69,585	9,651		מסים נדחים
587,370	1,159,846		
<u>הון</u>			
204,875	204,875		הון מניות
109,218	109,218		פרמיה על מניות
(3,104)	(3,104)		מניות אוצר
4,550	4,998		קרן בגין תשלום מבוסס מניות
(3,810)	(3,810)		קרן בגין עסקה עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
838,143	861,261		יתרת רווח
1,149,872	1,173,438		
3,342,801	3,805,648		

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

19 במרס, 2024			
רועי כנפי סמנכ"ל כספים	ארנון פרידמן מנכ"ל	גיל גירון יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח			מידע נוסף	
1,230,927	1,860,000	1,084,782	הכנסות ממכירת דירות וקרקעות	
2,118	1,666	4,509	הכנסות משכירות וניהול	
1,233,045	1,861,666	1,089,291	סה"כ הכנסות	
992,020	1,464,122	863,068	עלות מכירת דירות וקרקעות	
71	39	12	עלות השכירות, אחזקת המבנים המושכרים וניהולם	
992,091	1,464,161	863,080	סה"כ עלות המכירות והשירותים	
240,954	397,505	226,211	רווח גולמי	
-	-	6,320	ירידת ערך נדל"ן להשקעה	
-	92,190	55,804	רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה	
17,874	14,571	15,890	הוצאות מכירה ושיווק	
42,583	51,281	52,972	הוצאות הנהלה וכלליות	
240	240	240	הכנסות מעמלות ודמי ניהול מחברות מוחזקות	
686	1,487	(20,204)	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
181,423	425,570	186,869	רווח תפעולי	
22,690	2,695	16,200	הכנסות מימון	
(28,300)	(44,405)	(63,094)	הוצאות מימון	
373	257	1,142	הכנסות (הוצאות) מימון בגין חברות מוחזקות, נטו	
(3,801)	13,610	(7,936)	רווח (הפסד) מחברות מוחזקות	
172,385	397,727	133,181	רווח לפני מסים על ההכנסה	
39,705	85,558	10,063	מסים על הכנסה	
132,680	312,169	123,118	רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה	
132,680	312,169	123,118	סה"כ רווח כולל המיוחס לבעלי מניות החברה	

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

132,680	312,169	123,118
---------	---------	---------

רווח נקי המיוחס לבעלי מניות החברה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

2,955	2,497	1,700
23,938	23,870	53,566
(18,701)	17,583	(7,814)
418	(33)	123
-	-	20,229
-	-	6,320
-	(92,190)	(55,804)
1,770	938	448
3,801	(13,610)	7,936
39,705	85,558	10,063
(61)	66	(461)
53,825	24,679	36,306

פחת והפחתות

הוצאות מימון, נטו

ירידה (עלייה) בשווי תיק ניירות ערך סחירים

הפסד (רווח) מממוש רכוש קבוע

ירידת ערך קרקעות לבניה

ירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

רווח משינוי ייעוד מלאי לנדל"ן להשקעה

עלות תשלום מבוסס מניות, נטו

חלק החברה (ברוחי) הפסדי חברות מוחזקות

מסים על ההכנסה

שינוי בנכסים בשל הטבות לעובדים, נטו

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות של החברה:

(3,115)	7,343	(811)
(695)	(358,936)	315,200
306,256	385,580	100,328
103,321	(66,023)	(134,967)
17,234	28,672	(78,214)
(1,331)	(8,375)	75,399
(59,574)	(149,337)	(29,882)
362,096	(161,076)	247,053

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל בגין מכירת דירות

ירידה במלאי בניינים למכירה

עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלני ביצוע, לספקים ולנותני שירותים

עלייה (ירידה) בהפרשות לגמר ולתביעות משפטיות

ירידה בזכאים ויתרות זכות והתחייבויות בגין עסקאות

קומבינציה

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(43,193)	(45,990)	(114,654)
2,009	2,940	6,747
(10,712)	(89,078)	(36,194)
-	-	2,956
270	27	66

ריבית ששולמה

ריבית שהתקבלה

מסים ששולמו

מסים שהתקבלו

דיבידנד שהתקבל

(51,626)	(132,101)	(141,079)
496,975	43,671	265,398

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת ללא רכישת קרקעות לבניה של החברה

(205,352)	(322,586)	(639,059)
-----------	-----------	-----------

רכישת קרקעות לבניה

291,623	(278,915)	(373,661)
---------	-----------	-----------

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת של החברה

<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(212)	(5,923)	(563)	רכישת רכוש קבוע
135	144	40	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(13,139)	(52,862)	(44,672)	שינוי בהשקעה בחברות מוחזקות, נטו
(18)	(34)	(19,931)	עלייה בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות
3,413	1,113	22,778	ירידה בחובות לזמן ארוך והשקעות אחרות
72,717	81,792	50,055	משיכת פיקדונות בתאגידים בנקאיים
(56,137)	(3,538)	72,152	מימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו
<u>6,759</u>	<u>20,692</u>	<u>79,859</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
(137,602)	(126,029)	(163,205)	פירעון אגרות חוב
-	-	(3,000)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
3,750	193,000	775,312	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(230,530)	256,648	18,632	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,508)	(1,881)	(230)	פירעון התחייבויות בגין חכירה
(7,100)	-	-	פירעון שטר הון שהונפק לבעלת השליטה בחברה
(238)	-	-	פירעון ריבית בגין שטר הון שהונפק לבעלת השליטה בחברה
(37,500)	(116,000)	(100,000)	דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה
<u>(411,728)</u>	<u>205,738</u>	<u>527,509</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון של החברה
(113,346)	(52,485)	233,707	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
<u>282,250</u>	<u>168,904</u>	<u>116,419</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
<u>168,904</u>	<u>116,419</u>	<u>350,126</u>	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים ומהמידע הכספי הנפרד.

1. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה

31 בדצמבר		מזומנים למשיכה מידית שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר
2022	2023	
אלפי ש"ח		
45,443	187,414	
70,976	162,712	
116,419	350,126	

2. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		נכסים פיננסיים מוחזקים למסחר פיקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים במסגרת ליווי בנקאי הלוואות וחייבים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
175,845	110,704	
100,525	50,470	
137,599	134,491	
413,969	295,665	

פירוט ההשקעות המהותיות בקבוצות הנכסים הפיננסיים בהתאם ל- IFRS 9 המיוחסים לחברה:

הלוואות וחייבים

3. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

א. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		ריבית לשלם שכר עבודה והוצאות נלוות התחייבויות בגין חכירה מוסדות הוצאות לשלם אחרים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,241	27,123	
10,725	10,970	
762	1,003	
10,527	16,831	
13,010	5,827	
372	1,574	
49,637	63,328	

ב. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש במשיכות יתר מהבנק, הלוואות מהבנק, אגרות חוב, חכירות מימוניות וחוזי רכישה באשראי.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

4. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

31 בדצמבר, 2023

סה"כ	מ-5 שנים	מ-4 שנים	מ-3 שנים	מ-2 שנים	מ-1 שנים	עד שנה	
2,023,541	-	-	35,216	46,954	1,102,163	839,208	הלוואות מתאגידים בנקאיים
67,726	-	-	-	-	-	67,726	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
43,966	-	-	-	-	-	43,966	זכאים ויתרות זכות
19,684	-	-	-	1,138	3,949	14,597	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
317,560	-	-	-	-	-	317,560	אגרות חוב
922	-	-	-	922	-	-	התחייבויות אחרות
<u>2,473,399</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>35,216</u>	<u>49,014</u>	<u>1,106,112</u>	<u>1,283,057</u>	

31 בדצמבר, 2022

סה"כ	מ-5 שנים	מ-4 שנים	מ-3 שנים	מ-2 שנים	מ-1 שנים	עד שנה	
1,114,272	-	-	-	-	199,474	914,798	הלוואות מתאגידים בנקאיים
145,940	-	-	-	-	-	145,940	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
35,895	-	-	-	-	-	35,895	זכאים ויתרות זכות
21,034	-	-	-	555	3,317	17,162	התחייבות בגין עסקאות קומבינציה
502,240	-	-	-	-	322,334	179,906	אגרות חוב
826	-	-	-	826	-	-	התחייבויות אחרות
<u>1,820,207</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>555</u>	<u>525,951</u>	<u>1,293,701</u>	

ג. בדבר אמות מידה פיננסיות המיוחסות לחברה ראו באור 16 בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

4. 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

א. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2023, 2022 ו-2021 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה. במסגרת חוק עידוד השקעות הון החל על כל הדירות אשר קיבלו אישור ממרכז ההשקעות חל מס בשיעור מופחת של 11%.

ג. שומות מס המיוחסות לחברה

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2019.

ד. הפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפרשים זמניים אחרים הנדרשים לתשלום והניתנים לניכוי לצורכי מס בשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2023 לסך של כ- 116 מיליון ש"ח. בגין הפרשים אלה נרשמו בדוחות הכספיים התחייבות מסים נדחים בסך של כ- 9.6 מיליון ש"ח.

ה. מסים נדחים המיוחסים לחברה

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
69,585	9,651
69,585	9,651

התחייבויות לא שוטפות

1. מסים על ההכנסה (הטבת מס) המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
36,984	23,005	72,389	מסים שוטפים
3,974	63,677	(42,797)	מסים נדחים
(1,296)	(8,734)	(17,137)	מסים נדחים בגין שנים קודמות
43	7,610	(2,392)	מסים בגין שנים קודמות
<u>39,705</u>	<u>85,558</u>	<u>10,063</u>	

5. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

א. יתרות עם חברות מוחזקות

(1) ההרכב

31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2023
2022	2023	
אלפי ש"ח		
14,812	19,875	2.9%
13,550	10,711	2.9%
17,100	20,473	2.9%
4,601	7,528	פריים + 1%
<u>50,063</u>	<u>58,587</u>	

הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות:

אשדר תמ"א 38 בע"מ
אשדר ייזום ובניה בע"מ
אשדר ענב במבדיל בע"מ
אשדר ענב בעמישב בע"מ

(2) ערבויות שניתנו על ידי החברה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
26,250	14,424	ערבויות לחברות מאוחדות (א)
3,730,619	3,337,314	ערבויות חוק מכר (ב)
33,536	48,998	ערבויות ביצוע ואחרות (ג)

(א) בעלי המניות של החברה הכלולה (המרינה הכחולה בע"מ) חתמו על כתב ערבות ושיפוי מוגבלים עד לסכום של 70 מיליון ש"ח (כל אחד על פי שיעור ההחזקה שלו) להבטחת התחייבויות החברה. ליום 31 בדצמבר, 2023 סך התחייבויות החברה הכלולה עמדו על סך של כ-38 מיליון ש"ח.

5. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

(ב) ערבויות חוק מכר שנמסרו לרוכשי דירות ולבעלי קרקע (במסגרת עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי), להבטחת התחייבויות החברה כלפי רוכשי דירות במסגרת חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974, בסך של כ- 3,337 מיליוני ש"ח.

(ג) ערבויות ביצוע וערבויות אוטונומיות אשר נמסרו לבעלי קרקע במסגרות עסקאות קומבינציה ופינוי בינוי וערבויות ביצוע אחרות בסך כולל של כ- 49 מיליון ש"ח.

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
240	240	240
373	257	1,142

הכנסות מעמלות ודמי ניהול (ג')

הכנסות מימון בגין חברות מוחזקות, נטו

ג. התקשרויות

החברה מעניקה שירותים של ניהול, שיווק, הנהלת חשבונות ומשכנת לחברה מוחזקת, אשדר תמ"א 38 בע"מ, בתמורה לסך של 240 אלפי ש"ח בשנה.

6. דיבידנד

- ביום 16 במרס, 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד לבעלי המניות של החברה בסכום של 100,000 אלפי ש"ח המהווה כ-0.49 ש"ח לכל מניה רגילה של החברה. הדיבידנד שולם ביום 4 באפריל, 2023.

7. הון

מניות באוצר

חברה בת בשליטה ובבעלות מלאה של החברה, אשדר ייזום ובניה (1997) בע"מ (להלן: אשדר ייזום) החזיקה עד ליום 5 בספטמבר 2021, ב- 3,564,005 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה אשר נרכשו בעלות בסך של כ-3,104 אלפי ש"ח.

ביום 5 בספטמבר 2021, החליטו האסיפה הכללית ודירקטוריון אשדר ייזום לאשר חלוקה כדיבידנד בעין של מלוא אחזקותיה של אשדר ייזום במניות החברה (3,564,005 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א של החברה) לידי החברה, זאת לאחר שבחודש אוגוסט 2021, התקבלה החלטת מיסוי מרשות המסים המאשרת כי העברת המניות כאמור לא תחויב במס בהתאם לסעיף 104 לפקודת מס הכנסה, זאת בכפוף לעמידה בתנאים בפקודת מס הכנסה ובהחלטת המיסוי ובהם, בין היתר, מוסכם כי עם ביצוע העברת המניות, יהפכו המניות המועברות לרדומות, לא ניתן יהיה להנפיקן מחדש, למכור אותן, לשעבד אותן ולעשות בהן שימוש אחר.

המניות כאמור מהווה כ-1.7% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.
