

אי | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



דוח תקופתי



לשנת 2023

קבוצת דנייה מרכינה ראשה ומחבקת את משפחות עובדיה שנרצחו בדם קר ונפלו במלחמת "חרבות ברזל"

תהילה קעטבי, ז"ל

נרצחה ביום 7.10.2023 בביתה
בקיבוץ חולית על ידי מחבלי חמאס,
בת 32 במותה.
עבדה במחלקת שירות הלקוחות
בקבוצה החל משנת 2022.



יאיר כהן, ז"ל

נפל בקרב בדרום רצועת עזה, ביום
12.2.2024 בעת שירות מילואים,
בן 30 במותו.
עבד כמנהל פרויקט נווה ימין
בכפר-סבא.
החל עבודתו בקבוצה בשנת 2020.



תוכן עניינים כללי

- תיאור עסקי החברה
- דוח דירקטוריון
- דוחות כספיים מאוחדים
- מידע כספי נפרד
- פרטים נוספים על החברה
- דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

אש | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

תיאור עסקי החברה



תוכן עניינים

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

תיאור עסקי החברה

1. מבוא

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

1.1 מונחים

בפרק זה תהיה למונחים הבאים המשמעות המופיעה לצידם:

"**אמזס**" – א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן, שותפות רשומה אשר מוחזקת בחלקים שווים ע"י החברה ואפריקה ישראל מגורים בע"מ.

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

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

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

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

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

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

"**החברה** או "**דניה**" – דניה סיבוס בע"מ.

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

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

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

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

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

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

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

"**לפידות**" – לפידות קפיטל בע"מ, חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 63.58% מהון המניות המונפק

והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה במלוא הון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

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

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

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

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

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

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

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

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

חלק א' – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.2 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.2.1 כללי

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

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

1.2.2 תחומי הפעילות

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.3 תיאור התפתחות עסקי החברה

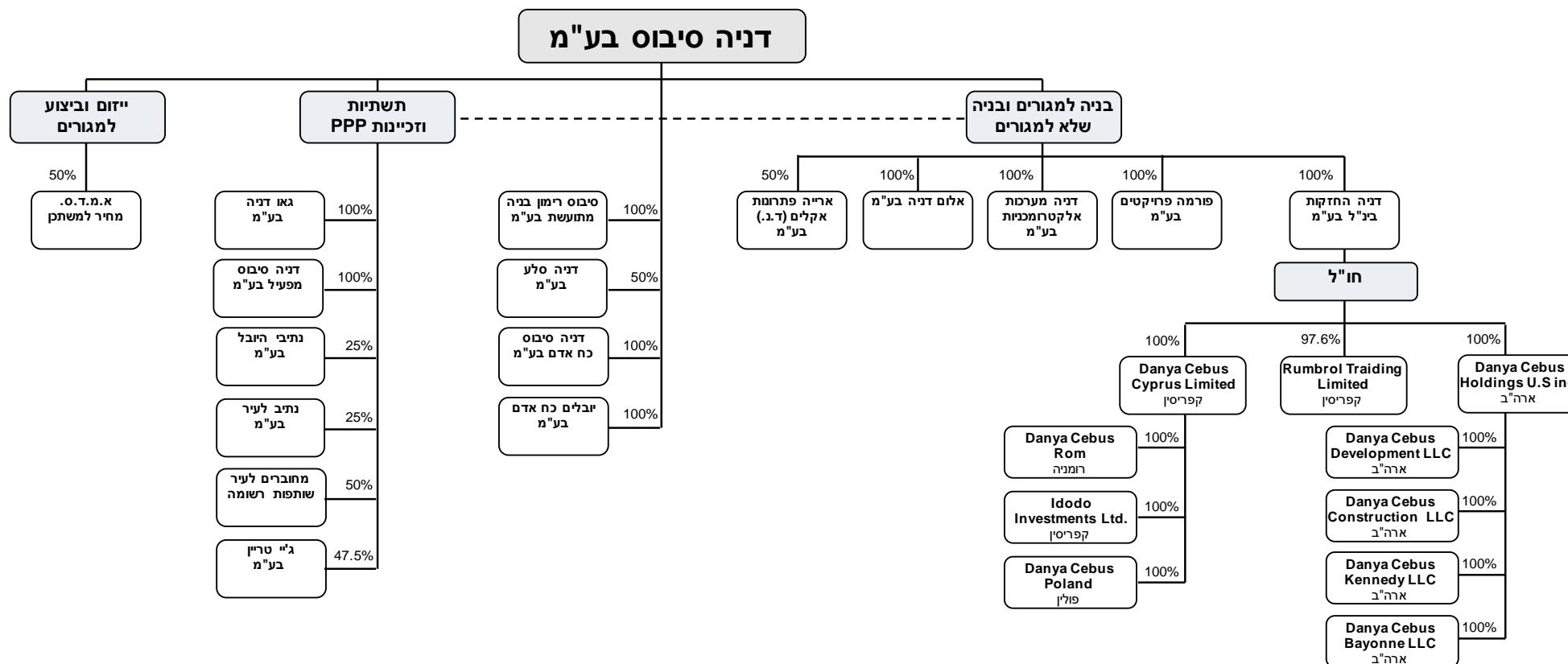
1.2.3.1 פעילות החברה החלה במסגרת אגף הבניה של חברת האם של החברה, אפריקה השקעות בשנת 1934. בשנת 1984 רכשה אפריקה השקעות את חברת דניה חברה לפיתוח בע"מ, אשר היתה פעילה בתחום הקמת שכונות למגורים בישראל. בשנת 1997 בוצע ארגון מחדש של פעילות קבוצת אפריקה השקעות, במסגרתו התאגדה החברה ומוזגה אליה פעילות דניה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

- 1.2.3.2 בשנת 1997 הוקמה חברת דרך ארץ על ידי החברה ושותפים נוספים, לשם התמודדות במכרז לסלילה ותפעול של חלקו המרכזי של כביש חוצה ישראל, ובסוף 1999 החלה בסלילת כביש 6, שהיה לאחד הפרויקטים הראשונים בהיקף משמעותי של החברה בתחום קבלנות תשתיות.
- 1.2.3.3 בשנת 2005 זכתה הקבוצה בפרויקט להקמת ותפעול כביש 431 אשר הינו הפרויקט הראשון בו שימשה הקבוצה הן כקבלן ביצוע להקמת הפרויקט והן כזכייין המתפעל את הפרויקט במהלך תקופת הזיכיון.
- 1.2.3.4 בשנת 2007, הקבוצה הרחיבה את פעילותה לרומניה. במסגרת הפעילות ברומניה, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, הן בקבלנות בניה למגורים והן בקבלנות בניה שלא למגורים עבור לקוחות חיצוניים, והחל משנת 2020 עוסקת החברה גם בתחום ייזום וביצוע למגורים.
- 1.2.3.5 בשנת 2010 השלימה החברה את רכישת אפריקה מגורים הפועלת בתחום ייזום למגורים, אשר היוותה באותו המועד פעילות משלימה לפעילות קבלנות הבניה של החברה.
- 1.2.3.6 בשנת 2012 הקימה החברה ביחד עם שותף את גאו דניה העוסקת בביצוע עבודות תת קרקע, לרבות ביסוס, דיפון ועבודות הקשורות בגיאוטכניקה מתקדמת.
- 1.2.3.7 בשנת 2013, הרחיבה הקבוצה את פעילותה לארה"ב, המתמקדת במדינת ניו יורק. במסגרת הפעילות בארה"ב, עוסקת החברה, באמצעות דניה ארה"ב, בקבלנות בניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים.
- 1.2.3.8 בשנת 2014 החלה החברה להפעיל את חברות דניה כח אדם ויובלים. באמצעות פעילויות אלו זכתה החברה לנגישות לכוח אדם מקומי וזר הדרוש לה לפעילותה.
- 1.2.3.9 בשנת 2014 הקימה החברה ביחד עם שותף את חברת דניה סלע בע"מ אשר לה מערך משאבות בטון, עגורני צריח להשכרה, שירותי מעליות חיצוניות ומגדלי אקרו וציוד בנייה להשכרה.
- 1.2.3.10 בשנת 2016 החלה הקבוצה לפעול בתחום ייזום וביצוע למגורים במסגרת פרויקטים של 'מחיר למשתכן', גם באופן ישיר, שלא באמצעות או בשיתוף עם אפריקה מגורים, שהיתה באותה עת חברה בת של החברה. לפרטים נוספים אודות תחום הייזום והביצוע למגורים בחברה ר' סעיף 1.10 להלן. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר תיחום פעילות המסדיר את הפעילות בתחום הייזום למגורים. לפרטים אודות הסדר תיחום הפעילות שבין הצדדים ר' סעיף 1.19.1 להלן.
- 1.2.3.11 בשנת 2015 הרחיבה החברה את פעילות מפעלי סיבוס רימון, אשר הוקמו בשנת 1962, ופתחה מפעל נוסף בעמק שרה בבאר שבע. במפעל החדש הוסיפה החברה קווי ייצור המאפשרים לה ייצור אלמנטים נוספים, תוך הרחבת קו המוצרים של הקבוצה והיקפי הייצור. לפרטים נוספים אודות מפעלי סיבוס רימון, ר' סעיף 1.11.2 להלן.
- 1.2.3.12 בשנת 2018, הקימה החברה את חטיבת דניה מערכות המתמחה בתכנון וביצוע פרויקטים עתירי מערכות אלקטרומכניות מתקדמות משולבות, אשר התאגדה כחברה נפרדת בראשית שנת 2022. לפרטים נוספים אודות דניה מערכות, ר' סעיף 1.11.1 להלן.
- 1.2.3.13 בשנת 2019, הרחיבה החברה את פעילותה לפולין. במסגרת הפעילות בפולין, עוסקת החברה, באמצעות חברת בת מקומית, בקבלנות בניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים ולאחרונה גם בפעילות יזמית לא משמעותית.

1.2.3.14 בחודש ינואר 2020, הושלם הסדר החוב באפריקה השקעות במסגרתו הפכה אפריקה השקעות לחברה פרטית בשליטת לפידות ("הסדר החוב"). לפרטים נוספים אודות הסדר החוב ואודות השליטה בחברה נכון למועד הדוח ראה באור 1ג' לדוחות הכספיים השנתיים.

1.2.3.15 בחודש מרץ 2021 נרשמו מניות החברה למסחר בבורסה והפכה לחברה ציבורית.

להלן תרשים החזקות של החברה בחברות הבת העיקריות שלה¹:



¹ מבנה ההחזקות המוצג הינו נכון למועד פרסום דוח זה.

1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

- 1.3.1 מחודש ינואר 2022 ועד למועד פרסום דוח זה לא בוצעו השקעות או עסקאות בהון החברה.
- 1.3.2 בשנת 2023 רשמה החברה למסחר 38,720 מניות רגילות של החברה אשר נבעו מהבשלת יחידות מניה חסומות שהוקצו למנכ"ל החברה וכן 79,662 מניות כתוצאה ממימוש של אופציות (לא סחירות) על ידי עובדים של החברה.

1.4 חלוקת דיבידנדים

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

מועד	סכום (במיליוני ש"ח)
2.3.2022	30
19.5.2022	30
9.8.2022	30
14.11.2022	35
5.3.2023	40
14.5.2023	40
8.8.2023	40
12.11.2023	40
² 6.3.2024	40

- 1.4.2 נכון ליום 31 בדצמבר 2023, על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, לחברה יתרת הרווחים הראויים לחלוקה בסך של כ- 273 מיליון ש"ח.
- 1.4.3 למועד הדוח, לא קיימת כל מגבלה על חלוקת דיבידנדים על ידי החברה, למעט מכוח הדין ומגבלות הנובעות מהתניות הפיננסיות הקבועות בהסכמי אשראי עם גורמים מממנים. לפרטים אודות הסכמי המימון שבהם התקשרה החברה, ר' סעיף 1.17 להלן.
- 1.4.4 ביום 3 בפברואר, 2021, אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת רווחים, על פיה תחלק החברה לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור של 35% מהרווח השנתי הנקי בשנה שחלפה כפי שישתקף בדוחות הכספיים המאוחדים, המבוקרים השנתיים של החברה וזאת בכפוף לקיומם של רווחים המותרים לחלוקה בהתאם להוראות חוק החברות ובכפוף להוראות כל דין. בהתאם למדיניות שאומצה, יהיה דירקטוריון החברה מוסמך להחליט על מועדי וסכומי החלוקה, בהתחשב בהתחייבויותיה, בנזילותה ובתכניותיה העסקיות של החברה.
- יובהר, כי אין במדיניות חלוקת דיבידנד המפורטת לעיל כדי לגרוע מסמכותו של דירקטוריון החברה לשנות את מדיניות החברה בחלוקת דיבידנד, כפי שימצא לנכון מעת לעת, ואין כל התחייבות כלפי בעלי המניות של החברה ו/או צד שלישי כלשהו, ובכפוף לכל דין, לרבות לעניין מועדי תשלום הדיבידנד או לעניין שיעור חלוקת הדיבידנד בעתיד.

² לענין דיבידנד שהוכרז וטרם חולק ביום 6.3.24, ראה באור 36א' לדוחות הכספיים.

חלק ב' – מידע אחר

1.5 מידע כספי לגבי תחומי פעילות החברה

להלן נתונים כספיים ביחס לכל תחום פעילות של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, וכן לשנים שנסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו- 2021 (באלפי ש"ח):

2023

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

2022

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

2021

מאחד	ייזום וביצוע למגורים	ביצוע וזכינות תשתיות	קבלנות בניה שלא למגורים	קבלנות בניה למגורים	
4,060,426	248,228	931,555	1,083,659	1,796,984	סך ההכנסות
68,013	0	15,887	19,183	32,943	עלויות קבועות (1)
3,794,280	204,401	895,072	1,031,526	1,663,281	עלויות ישירות (1)
198,133	43,827	20,596	32,950	100,760	רווח (הפסד) גולמי
170,648	58,631	16,578	20,544	74,895	רווח (הפסד) לפני מס

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

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

1.6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

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

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

1.6.1 המצב הכלכלי בישראל

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

להלן נתוני מאקרו עיקריים של כלכלת ישראל:³

2021	2022	2023	
1,556	1,760	1,868	תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
8.6%	6.5%	2%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
2.8%	5.3%	3%	שיעור אינפלציה
AA-/A+ / A1	AA-/A+ / A1	AA-/A+ / A2	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך ⁴
0.1%	3.25%	4.5%	שיעור ריבית בנק ישראל
3.23	3.38	3.71	שער הדולר (ממוצע שנתי)
3.82	3.54	4.02	שער האירו (ממוצע שנתי)

במהלך שנת 2023 התרחשו שני אירועים מקומיים שהשפיעו על המצב הכלכלי ונתוני המאקרו בישראל – האירוע הראשון הנו ההכרזה על רפורמה משפטית ברבעון הראשון של השנה והאירוע השני החל ברבעון הרביעי של השנה בעקבות מתקפת הטרור של החמאס על ישראל ב-7 לאוקטובר וההכרזה על מלחמת "חרבות ברזל".

לאחר צמיחה בתוצר של 6.5% בשנת 2022 ו-8.6% בשנת 2021, חלה ירידה משמעותית בשנת 2023 שהסתיימה עם צמיחה של 2% בשל השפעת המלחמה על הרבעון הרביעי של השנה. בנק ישראל מעריך כי הצמיחה בשנת 2024 תהיה דומה. האינפלציה השנתית ירדה ל-3% בשנת-2023, לעומת 5.3% בשנת 2022 ו-2.8% בשנת 2021.

שיעור האבטלה ירד ל-3.1%, בדומה לשיעור האבטלה לפני פרוץ מגפת הקורונה. בינואר 2024 הפחית בנק ישראל את הריבית הבסיסית במשק ב-0.25% לאחר רצף העלאות ריבית בשנים 2022-2023 מ-0.1% בתחילת 2022 ל-4.75% בסוף 2023.

בחודש פברואר 2024 הודיעה חברת דירוג האשראי מודייס (Moody's) על הורדת דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 לרמה של A2 ועל אופק דירוג שלילי.

בפרסומיה כללה מודייס תחזית שלילית לפיה עלולה להיות הורדת דירוג נוספת, אם מצבה הביטחוני, הגיאוגרפי והכלכלי של ישראל יורע בקרוב בשל המלחמה בעזה או עקב פתיחת חזית נוספת בצפון. חברות הדירוג האחרות, פיץ' (Fitch) ו-סטנדרד אנד פוריס (S&P), טרם הודיעו על החלטתן לגבי דירוג

³ על פי נתוני בנק ישראל ומשרד האוצר.

⁴ על פי דירוגי סוכנויות הדירוג Moody's Fitch ו-S&P.

האשראי שהנו (A+) ו-(AA-) בהתאמה. נכון להיום, חברת הדירוג פיץ' הכניסה את דירוג ישראל ל"מעקב".

במהלך שנת 2023 שער הדולר עלה, כאשר במהלך השנה הגיע ל-4 ש"ח לדולר ובסיומה ירד ל-3.71 ש"ח לעומת 3.38 ש"ח בשנת 2022 ו-3.23 ש"ח בשנת 2021 (ממוצע שנתי). שער האירו עלה ל-4.02 ש"ח בשנת 2023, לעומת 3.55 ש"ח בשנת 2022 ו-3.82 ש"ח בשנת 2021 (ממוצע שנתי).

1.6.2 המצב הביטחוני והמדיני במדינת ישראל

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

1.6.3 מדיניות ממשלתית

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

בחודש מאי 2023 אושר בכנסת תקציב המדינה לשנים 2023 ו-2024. במסגרת התקציב הוגדרו יעדים להאצת פרויקטי תשתיות לאומיים בתחום התחבורה והאנרגיה (בהתאם לחוק לקידום תשתיות לאומיות, תשפ"ג-2023 שמטרתו להסיר את חסמי הבירוקרטיה והרגולוציה) וטיפול בשוק הדיור (קרן לתמרוץ דיור והגדלת השקעה בתושבים וצעדים להאצת שוק הדיור). בעקבות הצורך בהגדלת ההוצאות הממשלתיות כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" אושר בכנסת תקציב נוסף בחודש דצמבר 2023. התקציב החדש גדל בכ-26 מיליארד ש"ח בהוצאה נטו לעומת התקציב של חודש מאי, חלקו באמצעות הסטת תקציבים מסעיפים אחרים. תקציב משרד התחבורה קוצץ בכ-1.9 מיליארד ש"ח בעיקר בשל דחיית פרויקטי תשתיות בעדיפות נמוכה או בעלי כדאיות כלכלית נמוכה. בינואר 2024 אושר בממשלה תקציב המדינה לשנת 2024. במסגרת התקציב בוצע קיצוץ נוסף בסך 1.2 מיליארד ש"ח במשרד התחבורה. התקציב המעודכן כולל תקציב ייעודי לשדרוג ותיקון "כבישים אדומים", תקציב מיוחד לשיקום נזקי המלחמה בתשתיות עוטף עזה והמשך תקצוב פרויקטים רכבתיים כולל תוכנית "מחברים את ישראל" (הקמת רשת מסילות רכבת לנוסעים ומטענים מקרית שמונה ועד אילת) ופרויקטים תחבורתיים בערי הפריפריה.

בנוסף, מדינת ישראל יזמה את התוכנית "דירה בהנחה", שם כולל למגוון תוכניות דיור של משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל לזכאים- מחיר מטרה, מחיר למשתכן, מחיר מופחת ודירה להשכיר. בשנת 2015, הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן", אשר הגיעה לסיומה בסוף שנת 2020. בהתאם לתכנית זו, המדינה שיווקה מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר

"תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, אשר לעיתים כולל את סבסוד הוצאות הפיתוח. בחלק מהקרקעות ששווקו במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית, ללא מגבלת מחיר. ברבעון השלישי של 2021 אושרה תוכנית "מחיר מטרה 2.1", תוכנית המעניקה לזכאים הנחה המוגבלת ל- 20% ממחיר השוק או 300 אלף ש"ח, הנמוך מבין השניים. למועד הדוח, הפרויקטים שהחברה ייזמה בתחום יזמות הנדלין למגורים היו פרויקטים של מחיר למשתכן בלבד.

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

1.6.4 מדד תשומות הבנייה והסלילה

מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבנייה או הסלילה. בשנת 2023 עלה מדד תשומות הבניה בשיעור של 2%, לעומת 4.8% בשנת 2022. בשנת 2023 עלה מדד תשומות הסלילה והגישור בשיעור של 0.6%, לעומת 4.7% בשנת 2022. יובהר, כי החברה מגנה על עצמה מעליית המדדים האמורים באמצעות הצמדת התמורות (באופן מלא או חלקי) במרבית הסכמי הביצוע של החברה..

1.6.5 זמינות ועלות כוח אדם ומחיר חומרי גלם

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

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

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

1.6.6 חשיפה לשינויים בשערי מט"ח

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

1.6.7 ריבית ותנאי מימון

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

1.6.8 המצב הכלכלי במדינות העיקריות בחו"ל בהן פעילה הקבוצה

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

להלן פרמטרים כלכליים על רומניה:⁵

2021	2022	2023	
11,607	⁶ 12,189	טרם פורסם	תוצר מקומי גולמי לנפש (בדולר ארה"ב)
13%	⁷ 4.5%	1.8%	שיעור צמיחת התוצר המקומי הגולמי
5.7%	5.6%	5.4%	שיעור אבטלה
8.19%	16.37%	6.61%	שיעור אינפלציה
4.949	4.951	4.973	שע"ח מטבע מקומי ליום האחרון של התקופה ביחס לאירו

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

⁵ <https://tradingeconomics.com/romania/indicators>

⁶ <https://tradingeconomics.com/romania/gdp-per-capita>

⁷ הערכה עפ"י European Commission, https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/romania/economic-forecast-romania_en

חלק ג' - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

1.7 תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים

1.7.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

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

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

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

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

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

1.7.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

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

היקף הפעילות בתחום קבלנות הבניה למגורים מושפע מהביקוש לדירות למגורים ומהיקף התחלות הבניה. ב- שנת 2023 היקף עסקאות הדיור בישראל נמצא היה במגמת ירידה. היקף המכירות השנתי בשנת 2023 הינו כ- 66,600 עסקאות, לעומת כ- 102,000 ב- שנת 2022, ירידה בשיעור של כ-35%. הירידה מושפעת, בין היתר, מהעלאת שיעור הריבית והקשחת תנאי המימון בבנקים. בנוסף לעיל, נרשמה ירידותה בהתחלות בניה וירידה בהיקף המשכנתאות. כמו כן, יש חל גידול של כ- 17% בשיווק קרקעות (כ- 93,500 יח"ד), וירידה בשיעור 6.5% בשיווק דירות (100,000 יח"ד). במהלך חודש דצמבר 2023 נבלמה הירידה במלאי הדירות בידי משקיעים והוא נותר ללא שינוי לאחר ירידה רצופה במלאי מחודש דצמבר 2021. בחודשים ינואר 2023 עד ספטמבר 2023, הונפקו היתרי בניה לכ- 51,867 דירות, ירידה בשיעור 6.2% לעומת תקופה מקבילה אשתקד אז הונפקו היתרי בניה לכ- 55,317 דירות. בנוסף, במהלך שנת 2023 החלה בנייתן של כ- 46,994 דירות חדשות, ירידה של כ- 11.4% ביחס לתקופה המקבילה אשתקד ונגמרה ונסתיימה בנייתם של 40,164 דירות, עלייה בשיעור 4.8% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בהתאם לפי למדד מחירי דירות חדשות ויד שניה בעסקאות של שהתבצעו בין החודשים נובמבר- דצמבר 2023, מחירי הדירות ירדו ב- 1.4% לעומת תקופה מקבילה אשתקד, אך ביחס לחודשים אוקטובר-נובמבר 2023 יש עליה בשיעור של 0.7%. בחודשים נובמבר-דצמבר 2023 מחירי דירות חדשות ירדו ב- 2.7% לעומת תקופה מקבילה אשתקד ועלו ב- 0.9% לעומת חודשים אוקטובר-נובמבר 2023. בחודשים נובמבר-דצמבר 2023 שיעור העסקאות במסגרת תמיכה ממשלתית הנו עמד על 14.1%. מדד מחירי תשומות הבניה עלה ב- 2% ב- שנת 2023, לעומת 4.8% ב- שנת 2022. ו- 5.6% ב- 2021. מחירי חומרים ומוצרים עלו במהלך השנה ב- 3%, לעומת עליה בשיעור של 9.2% ב- שנת 2022. מדד מחירי תשומות הסלילה והגישור עלה בשיעור של 0.6%, לעומת 4.7% ב- שנת 2022. ו- 7.2% ב- 2021.

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

1.7.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

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

1.7.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- איתנות פיננסית;
- ידע, ניסיון ויכולת תכנון, ניהול וביצוע של פרויקטי בניה;
- עמידה בלוחות זמנים לביצוע הפרויקטים תוך עמידה בסטנדרט גבוה של איכות עבודות הבניה המבוצעות;

- יכולת ביצוע מעקב ובקרה משלב התכנון ולאורך שלבי הביצוע השונים, בשילוב מנגנוני בקרת איכות ותהליכי ייעול של משאבי הקבוצה ;
- כוח אדם מקצועי ומבנה ארגוני התומך בביצוע פרויקטים מורכבים ;
- שביעות רצון מזמיני העבודה לרבות קיומה של מערכת יחסים יציבה ומתמשכת עימם ;
- קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים.

1.7.6 חסמי כניסה ויציאה

תחום הפעילות מאופיין בחסמי כניסה פורמליים ובלתי פורמליים לרבות :

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

תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים :

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

1.7.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

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

2021	2022	2023	סעיף
5.6%	4.8%	2.0%	מדד תשומות הבניה
3.3%	18.9%	9.8%	מלט ואיטונג ומוצריהם
26.4%	1.5%	(9.5%)	ברזל ומוצרי מתכת
11.1%	9.1%	2.9%	מוצרים מוגמרים לבניה (איטום, צבעים, זכוכית וכו')

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

1.7.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

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

1.7.9 מוצרים ושירותים

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

1.7.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.7.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	25	2018	2027	3,748,217	1,862,404	777,514	2,610,531	6,358,748
	מרווח אפס	15	2021	2028	158,597	19,527	0	3,553,621	3,712,218
סה"כ ישראל		40	2018	2028	3,906,814	1,881,931	777,514	6,164,152	10,070,965
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2023	53,583	5,111	0	99,511	153,094
חו"ל	מרווח אפס	1	2023	2025	12,022	0	0	98,023	110,045
סה"כ חו"ל		2	2022	2025	65,605	5,111	0	197,534	263,139
סה"כ כללי		42	2018	2028	3,972,419	1,887,042	777,514	6,361,685	10,334,104

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.23	סך התקופה 2023	סך התקופה 2022	סך התקופה 2021
ישראל	מרוויחים	59%	30%	18%	3,696,051	1,885,814	1,084,891	529,528
	מרווח אפס	4%	1%	0%	168,768	139,069	19,527	0
סה"כ ישראל		39%	25%	14%	3,864,819	2,024,883	1,104,418	529,528
חו"ל	מרוויחים	35%	4%	0%	53,583	48,472	5,111	0
חו"ל	מרווח אפס	11%	0%	0%	12,022	12,022	0	0
סה"כ חו"ל		25%	4%	0%	65,605	60,494	5,111	0
סה"כ כללי		38%	25%	14%	3,930,424	2,085,377	1,109,529	529,528

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	3,623,250	1,821,761	766,215	2,537,293	6,160,543
	מרווח אפס	158,597	19,527	0	3,478,355	3,636,952
סה"כ ישראל		3,781,847	1,841,288	766,215	6,015,648	9,797,495
חו"ל	מרוויחים	50,878	5,111	0	94,488	145,366
חו"ל	מרווח אפס	12,022	0	0	92,738	104,760
סה"כ חו"ל		62,900	5,111	0	187,226	250,126
סה"כ כללי		3,844,747	1,846,398	766,215	6,202,874	10,047,621

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	124,967	40,643	11,300	73,237	198,204	3%	2%	0%
	מרווח אפס	0	0	0	75,266	75,266	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		124,967	40,643	11,300	148,503	273,470	3%	2%	0%
חו"ל	מרוויחים	2,705	0	0	5,023	7,728	5%	4%	0%
חו"ל	מרווח אפס	0	0	0	5,285	5,285	5%	0%	0%
סה"כ חו"ל		2,705	0	0	10,308	13,013	5%	4%	0%
סה"כ כללי		127,672	40,643	11,300	158,811	286,483	3%	2%	0%

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

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

1.7.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31.12.2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2020, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2023
ישראל	104,537	427,233	1,128,095	3,971	46,162	86,039	23,666
חו"ל	34,762	98,199	139,361	3,994	(1,427)	6,453	0
סה"כ כללי	139,299	525,432	1,267,456	7,965	44,735	92,492	23,666

1.7.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים⁸ בתחום פעילות זה.

1.7.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2023 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח⁹:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.23	מועד השלמה צפוי	הערות
MOMENT בת ים (השבטים)	760	31%	רבעון 1, 2026	הקמת ארבעה מגדלי מגורים בבת ים בני 35 קומות, שני מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת"ק משותף בן 4 קומות. סה"כ 714 יח"ד.
גינדי יד אליהו - Upper House	641	67%	רבעון 1, 2025	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 30 קומות מעל ארבע קומות, חניון תת"ק משותף. סה"כ 704 יח"ד. 30 יח"ד בפרויקט מיועדות לדירור בר השגה.
אאורה רמת חן	603	12%	רבעון 1, 2027	הקמת שלושה מגדלי מגורים ברמת גן בני 30 קומות כל אחד, 5 מפלסי חניון משותפים ושטחי מסחר בשכונת רמת חן ברמת גן. סה"כ 522 יח"ד.
גינדי רמת אפעל	600	0%	רבעון 1, 2027	הקמה במספר חלקים של 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת"ק בשכונת רמת אפעל ברמת גן
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 4	518	63%	רבעון 1, 2025	הקמת מגדל מגורים בתל אביב בן 50 קומות וחניון תת קרקעי בן 6 קומות. סה"כ 385 יח"ד.
כרמי הנדיב שלב א+ב	498	32%	רבעון 1, 2025	הקמת 17 בנייני מגורים בקרית מלאכי. סה"כ 816 יח"ד.
מגדלי גינדי תל אביב- מגדל 3	492	98%	רבעון 1, 2024	הקמת מגדל מגורים בתל אביב בן 50 קומות וחניון תת קרקעי בן 6 קומות. סה"כ 385 יח"ד.
DUO סמל דרום	463	17%	רבעון 2, 2027	הקמת שני מגדלי מגורים בתל אביב בני 54 קומות, מסחר ומרתפי חניה. סה"כ 668 יח"ד. הפרויקט מבוצע במיזם משותף בחלקים שווים עם צד ג'.
אאורה רמת השרון שלב ב	446	1%	רבעון 2, 2027	הקמת פרויקט פינני ובינוי ברמת השרון הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 בנייני מגורים. סה"כ 448 יח"ד. שלב א' הכולל 240 יח"ד נמצא בביצוע.

⁸ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

⁹ המידע המפורט לעיל בדבר מועד השלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.23	מועד השלמה צפוי	הערות
דרך חברון קרסו ניה ירושלים	438	0%	רבעון 4, 2028	פרויקט בינוי הכולל עבודות הריסה, חפירה ודיפון והקמת 4 מגדלי מגורים הכוללים 437 יח"ד בשטח עילי של כ- 63,000 מ"ר, חניון תת"ק בשטח של כ- 27,000 מ"ר ומתקני ציבור מסחר בשטח של כ- 3,500 מ"ר בשכונת תלפיות בירושלים
אאורה בן שמן	431	72%	רבעון 3, 2024	הקמת 8 מגדלי מגורים בלוד, מרתפי חניה ושטחי מסחר. סה"כ 500 יח"ד. לחברה ניתנה אופציה שמומשה להקמת שלב ב' של 3 בנייני מגורים נוספים בסך 102 יח"ד.

1.7.11 לקוחות

הלקוחות העיקריים של הקבוצה בתחום קבלנות הבניה למגורים הינם חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח מקרקעין למגורים, ביניהם חברות העוסקות ביזמות מקרקעין, יזמים פרטיים וקבוצות רכישה (בפרק זה, "**לקוחות**", "**יזמים**" או "**מזמינים**"). חלק לא מבוטל מהלקוחות הינם לקוחות חוזרים, אשר לאורך השנים פונים לחברה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים. להערכת החברה, ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלו נעשות לאור המוניטין שצברה החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עמה. על אף האמור, בשל אופי ההתקשרות עם הלקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של הליך התמחרות לא פומבי, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה בדרך כלל קבלת פרויקטים נוספים, אלא רק מקנה לחברה את ההזדמנות להתמודד בעתיד בהליכי התמחרות מול חברות בניה אחרות. למיטב ידיעת החברה ועל פי ניסיונה, בהליכי התמחרות אלו אשר מבוצעים ע"י לקוחות מהסקטור הפרטי, פרמטרים משמעותיים לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינם בדרך כלל המחיר המוצע, איכות השירותים ויכולות הביצוע. במסגרת תחום הפעילות מספקת הקבוצה שירותי קבלנות בניה בעיקר ללקוחות בסקטור הפרטי שהינם צדדים שלישיים, וכן לאפריקה מגורים. סך ההכנסות בתחום הפעילות מאפריקה מגורים (וחברות בנות וקשורות שלה) הסתכם בשנת 2023 ובכל אחת מהשנים 2022 ו- 2021 ל- 334 מיליוני ש"ח, 309 מיליוני ש"ח ו- 412 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

1.7.11.1 התקשרויות עם לקוחות בישראל

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

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

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

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

1.7.11.2 התקשרויות עם לקוחות בחו"ל

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

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

1.7.11.3 החברה כוללת בדוחותיה הכספיים זקיפות תקופתיות של סכומים לכיסוי התחייבויות לאחריות ובדק בגין פרויקטים בישראל ובחו"ל. זקיפות אלו נעשות, על פי הערכות מהנדסים, בהתחשב באופי הפרויקט ובמידע הנצבר בגינו לאורך הבניה. הזקיפות נעשות לאורך תקופת הבניה, בהתחשב בשיעור ההשלמה ומעודכנות לפי הצורך עם סיום הפרויקט ומסירתו למזמין. שיעור הזקיפות הממוצע הינו בדרך כלל כ- 2% מהיקף הפרויקט. ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכמה ההפרשה לבדק ואחריות (בישראל ובחו"ל) בתחום הפעילות בסך של כ- 140 מיליון ש"ח.

1.7.11.4 אופן קבלת התמורה מלקוחות

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

- א. "פאושלי" (מכונה גם "Turn Key") - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מחיר קבוע ומוסכם מראש לביצוע העבודות, אם כי יתכן שחלק מסוים מהעבודות הכלולות בהסכם הביצוע יתומחר על בסיס כמויות למדידה כמפורט להלן. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה נעשה על פי לוח תשלומים קבוע, בהתאם לאבני דרך לביצוע הפרויקט. בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2023 שיעור של כ- 88% מההכנסות הינן מהסכמים בשיטה זו.
- ב. כמויות למדידה - בשיטה זו התמורה נקבעת על פי מדידת כמויות העבודה שבוצעו בפועל, ואשר היקפם המדויק נקבע למעשה רק בסוף הפרויקט. ככלל, התשלום בחוזים מסוג זה מבוצע מדי חודש על פי כמות העבודה שבוצעה ועל פי כתיבי כמויות שאושרו ע"י המזמין, במסגרת החוזה. אחוז מהכנסות תחום פעילות קבלנות הבניה למגורים בשנת 2023 בשיטה זו הינו בשיעור של כ- 7%.
- ג. עבודות COST+ - בשיטה זו ההתקשרות מתבססת על החזר ההוצאות שהיו לחברה בפועל בקשר לביצוע הפרויקט, בתוספת אחוז מסוים לכיסוי הוצאות תקורה, מימון ורווח. בתחום

קבלנות הבניה למגורים מהווה שיטה זו בשנת 2023 שיעור של כ- 4% מההכנסות בתחום הפעילות.

תמורה מרוכשי דירות

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח 2021
ישראל	2,129,420	39%	88,295	4%	1,531,651	34%	75,505	5%	1,657,623	41%	94,307	6%
חו"ל	95,256	2%	6,698	7%	103,310	2%	(1,427)	(1%)	139,361	3%	6,453	5%
סה"כ	2,224,676	41%	94,993	4%	1,634,961	36%	74,078	5%	1,796,984	44%	100,760	6%

1.7.11.6 תלות בלקוחות

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום פעילות זה.

1.7.12 שיווק והפצה

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

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

יתרת צבר 1-12/2021	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2022	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2023	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	מדינה
5,228	2,878	5,748	1,796	6,164	2,222	ישראל
95	96	153	139	198	110	חו"ל
5,323	2,974	5,901	1,935	6,362	2,333	סה"כ

להלן פילוח צבר ההזמנות לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה:

מיליון ₪	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
453	רבעון ראשון 2024
591	רבעון שני 2024
623	רבעון שלישי 2024
637	רבעון רביעי 2024
2,249	שנת 2025
1,428	שנת 2026
292	שנת 2027 ואילך
89	שנת 2028 ואילך
6,362	סה"כ

החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 216 מיליון ש"ח.

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

1.7.14 תחרות

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

¹⁰ "צבר הזמנות" משמעו הזמנות מחייבות שטרם הוכרו בדוחות הכספיים.

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

על פי פרסומי דן אנד ברדסטרייס (D&B) לשנת 2023, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתיות הגדולות בישראל, אולם החברה איננה יודעת להעריך את נתח השוק שלה. למיטב ידיעת החברה, למועד הדוח, המתחרות העיקריות של החברה בתחום הפעילות הינן שיכון ובינוי, אלקטרה, קבוצת אשטרום, אפקון אחזקות וקבוצת תדהר.

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

1.8 תחום פעילות קבלנות הבניה שלא למגורים

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

1.8.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

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

בשנים האחרונות החלו לתפוס תאוצה במשק הישראלי, שיתופי פעולה בין גופים ציבוריים לבין גופים פרטיים במסגרת של פרויקטי PPP. בתחום הפעילות, הכולל כאמור גם פרויקטים המוקמים עבור מזמינים מהסקטור הציבורי, החברה מעורבת מעת לעת בפרויקטים המוקמים בשיטת BOT. בפרויקטים כאמור לוקחת החברה חלק כקבלן המבצע וכמתכנת של הפרויקט, עבור הזוכה במכרז, כאשר היבטי תפעול הפרויקט לאחר הקמתו הינם באחריות הזכין הזוכה במכרז. נכון למועד הדוח, הפרויקטים המרכזיים המבוצעים בשיטת BOT בהם מעורבת הקבוצה בתחום הפעילות הינם, בין היתר, פרויקט משרד המשפטים בירושלים ופרויקט קרית הממשלה המחוזית בירושלים. עד חודש יוני 2023 החברה היתה מעורבת גם בביצוע פרויקט קרית התקשוב בבאר שבע, לפרטים נוספים ראה באור 3'ב'24 לדוחות הכספיים.

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

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

1.8.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

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

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

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

1.8.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום

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

1.8.4 שינויים טכנולוגיים שיש בהם כדי להשפיע מהותית על תחום הפעילות

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

1.8.5 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

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

1.8.6 חסמי כניסה ויציאה

חסם הכניסה הפורמאלי העיקרי בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים הינו רישוי. בישראל, כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים, כמפורט בסעיף 1.21.2 להלן. חלק מהמכרזים המפורסמים על-ידי משרדי הממשלה כמו גם על ידי גופים מהסקטור הפרטי דורשים

כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר" ודרישות סף לסיווג בדרגה מתאימה, לפרויקטים רחבי היקף.

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

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

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

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

1.8.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

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

1.8.8 מבנה התחרות בתחום הפעילות

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

1.8.9 מוצרים ושירותים

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

1.8.10 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.8.10.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים :

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	19	2016	2026	2,806,937	1,569,025	910,149	1,473,978	4,280,915
	מפסידים	3	2017	2024	1,062,483	833,206	329,698	117,123	1,179,606
	מרווח אפס	16	2022	2026	349,623	37,608	0	2,684,319	3,033,942
סה"כ ישראל		38	2016	2026	4,219,043	2,439,838	1,239,847	4,275,420	8,494,463
חו"ל	מרוויחים	1	2022	2024	39,054	0	0	13,722	52,776
סה"כ חו"ל		1	2022	2024	39,054	0	0	13,722	52,776
סה"כ כללי		39	2016	2026	4,258,097	2,439,838	1,239,847	4,289,142	8,547,239

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.23	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021
ישראל	מרוויחים	66%	40%	39%	2,386,109	1,237,912	739,995	349,306
	מפסידים	90%	77%	41%	1,059,021	229,278	277,283	189,990
	מרווח אפס	12%	3%	0%	322,450	312,017	37,607	0
סה"כ ישראל		50%	39%	40%	3,767,579	1,779,207	1,054,885	539,296
חו"ל	מרוויחים	74%	0%	0%	39,054	39,054	0	0
סה"כ חו"ל		74%	0%	0%	39,054	39,054	0	0
סה"כ כללי		50%	39%	40%	3,806,634	1,818,261	1,054,885	539,296

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	2,677,598	1,517,059	880,128	1,399,904	4,077,502
	מפסידים	1,111,318	851,143	339,685	117,123	1,228,441
	מרווח אפס	349,623	37,608	0	2,630,630	2,980,253
סה"כ ישראל		4,138,539	2,405,810	1,219,813	4,147,657	8,286,195
חו"ל	מרוויחים	36,852	0	0	12,948	49,800
סה"כ חו"ל		36,852	0	0	12,948	49,800
סה"כ כללי		4,175,390	2,405,810	1,219,813	4,160,604	8,335,995

רווח גולמי

שיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2023	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2022	רווח גולמי מצטבר שהוכר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי	שיווג רווח גולמי 2023	שיווג רווח גולמי 2022	שיווג רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	129,339	51,966	30,021	74,074	203,413	5%	4%	0%
	מפסידים	(48,834)	(17,938)	(9,987)	0	(48,834)	(4%)	(2%)	(1%)
	מרווח אפס	(0)	0	0	53,690	53,689	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		80,504	34,028	20,034	127,764	208,268	2%	3%	0%
חו"ל	מרוויחים	2,202	0	0	774	2,976	6%	0%	0%
סה"כ חו"ל		2,202	0	0	774	2,976	6%	0%	0%
סה"כ כללי		82,707	34,028	20,034	128,538	211,244	2%	3%	0%

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

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

1.8.10.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי מפרויקטים שביצעם הושלם נכון ליום 31.12.2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

שיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2023
ישראל	32,385	291,822	520,927	43,146	46,979	29,352	64,128
חו"ל	0	3,431	23,436	0	8,266	947	0
סה"כ כללי	32,385	295,253	544,363	43,146	55,245	30,299	64,128

1.8.10.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹¹ בתחום פעילות זה.

¹¹ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאחד באותה שנה.

1.8.10.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח (חלק החברה)¹² :

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.23	מועד השלמה צפוי	הערות
משרד המשפטים	548	99%	רבעון 3, 2024	תכנון והקמת מבנה משרדים וכן מבנים ומתקנים נוספים במתחם של משרד המשפטים בירושלים, בהיקף כולל של כ- 30 אלפי מ"ר.
קרית הממשלה המחוזית ירושלים	582	67%	רבעון 1, 2025	תכנון והקמת מבנה משרדים בירושלים בהיקף של 53 אלפי מ"ר וכולל 416 מקומות חנייה עיליים ותת קרקעיים.
TOHA 2	540	32%	רבעון 4, 2026	הקמת מבנה משרדים בתל אביב בן 77 קומות וחניון תת"ק בן 4-8 קומות.
LandMark	405	72%	רבעון 4, 2026	מיזם משותף בחלקים שווים עם חברת אלקטרה בניה, בהיקף של כ- 809 מ"ש, להקמת חניון תת"ק בן 6 קומות בשטח של כ 80,000 מ"ר כולל תחנת כבאות, משרדי תברואה של עיריית תל אביב ומנהרת שרונה. הקמת מבנה A הכולל 40 קומות מתוכם 2 קומות מסחר. הקמת מבנה B הכולל 40 קומות מתוכם 2 קומות מסחר, 27 קומות משרדים, קומה לחדר טרפו ובריכה ו10 קומות מגורים הכוללים 116 יחיד
מבנה משרדים באזור המרכז	444	11%	רבעון 1, 2026	תכנון והקמת מבנה משרדים עבור משרד ממשלתי
מתחם ה-1000 ראשון לציון	471	3%	רבעון 3, 2026	הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל, מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר וחניון תת"ק בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר בראשון לציון

1.8.11 לקוחות

1.8.11.1 הלקוחות העיקריים של החברה בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים בישראל הינם חברות

מהסקטור הפרטי, מהסקטור הממשלתי/ציבורי או לקוחות שמבצעים פרויקטי זכיינות לסקטור הממשלתי. לפרטים אודות התפלגות הכנסות החברה מתחום הפעילות בחלוקה לפי סקטורים, ר' סעיף 1.8.11.3 להלן.

1.8.11.2 ההתקשרויות עם לקוחות בתחום פעילות זה הינן בעלות מאפיינים דומים לאלו שבתחום קבלנות הבניה למגורים, כמפורט בסעיף 1.7.11 לעיל.

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

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

¹² המידע המפורט לעיל בדבר מועד השלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

לקוח	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021
סקטור ציבורי *	580,107	31%	395,229	29%	383,295	35%
סקטור פרטי	1,270,539	69%	954,909	71%	700,364	65%
סה"כ	1,850,646	100%	1,350,138	100%	1,083,659	100%

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

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

סיווג מדינה	הכנסות 2023	% מסך ההכנסות 2023	רווח גולמי 2023	% רווח גולמי 2023	הכנסות 2022	% מסך ההכנסות 2022	רווח גולמי 2022	% רווח גולמי 2022	הכנסות 2021	% מסך ההכנסות 2021	רווח גולמי 2021	% רווח גולמי 2021
ישראל	1,811,592	33%	89,625	5%	1,346,707	30%	68,648	5%	1,060,223	26%	32,003	3%
חו"ל	39,054	1%	2,202	6%	3,431	0%	8,266	241%	23,436	1%	947	4%
סה"כ	1,850,646	34%	91,827	5%	1,350,138	30%	76,914	6%	1,083,659	27%	32,950	3%

לחברה אין תלות בלקוח מסוים בתחום זה.

1.8.12 שיווק והפצה

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

1.8.13 צבר הזמנות

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

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021
ישראל	2,267	4,275	1,837	3,203	674	2,042
חו"ל	53	14	0	0	0	1
סה"כ	2,320	4,289	1,837	3,203	674	2,043

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	מיליון ₪
רבעון ראשון 2024	384
רבעון שני 2024	424
רבעון שלישי 2024	359
רבעון רביעי 2024	417
שנת 2025	2,124
שנת 2026	557
שנת 2027 ואילך	24
שנת 2028 ואילך	0
סה"כ	4,289

צבר ההזמנות כולל פרויקטים לסקטור הפרטי בסך 3,081 מיליוני ש"ח והיתרה בסך של 940 מיליוני ש"ח, פרויקטים לסקטור הציבורי (לרבות פרויקטים בהם משמשת החברה כקבלן ביצוע עבור זוכה במכרז המבוצע עבור המדינה).

החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 301 מיליון ש"ח.

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

1.8.14 תחרות

תחום קבלנות הבניה שלא למגורים, בדומה לתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים, הינו תחום רווי מתחרים. בכל מדינה בה החברה פועלת קיימות מאות או אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע, מתוכן, להערכת החברה, מספר חברות מצומצם המבצעות פרויקטים בהיקפים גדולים. לחברה אין יכולת להעריך את נתח השוק שלה בישראל בענף קבלנות הבניה שלא למגורים. החברה מעריכה כי נתח השוק שלה בשנת 2023 ברומניה היה זניח. המתחרות העיקריות של החברה בתחום זה בישראל הינן אותן מתחרות בתחום פעילות קבלנות הבניה למגורים.

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

1.9 תחום ביצוע וזכיינות תשתיות

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

1.9.1 מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

הפעילות בענף התשתיות נחלקת לשתי רמות של היקפי פרויקטים:

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

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

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

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

סה"כ *	תחבורה		תקשורת, אנרגיה ומים	
	מתוכו: כבישים	סה"כ		
22,711	23,340	10,572	46,902	2021
27,113	23,578	11,954	51,693	2022
18,126	17,323	9,322	36,145	1-9/2023

* על בסיס נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

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

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

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

בחודש מאי 2023 אושר תקציב המדינה לשנים 2023-2024 כאשר התוכנית הכלכלית הכלולה בו ממוקדת, בין היתר, בהאצת פיתוח תשתיות ציבוריות תומכות צמיחה, לרבות פרויקטי תחבורה. כתוצאה ממלחמת "חרבות ברזל" אושר במהלך חודש דצמבר 2023 תקציב נוסף, אשר הגדיל את ההוצאה נטו בתקציב 2023 בכ- 26 מיליארד ש"ח ובמסגרתו קוצץ תקציב משרד התחבורה ב- 1.9 מיליארד ש"ח בעיקר בשל דחיית פרויקטי תשתית בעדיפות נמוכה או בעלי כדאיות כלכלית נמוכה. במסגרת תקציב המדינה, התקציב המעודכן לתשתיות בשנת 2023 מסתכם בכ- 46.7 מיליארד ש"ח. כאשר, תקציב משרד התחבורה נטו לשנת 2023 מסתכם ל- 32.6 מיליארד ש"ח, לעומת 36.6 מיליארד ש"ח בשנת 2022 ו- 33 מיליארד ש"ח בשנת 2021.¹³

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

למיטב ידיעת החברה, בחודש דצמבר 2021 פורסמה תכנית רב שנתית חדשה לפיתוח התשתיות בישראל. התוכנית מהווה עדכון לתוכנית קודמת וכוללת רשימה של פרויקטי תשתית, שעלות הקמת כל אחד מהם נאמדת ב- 100 מיליון ש"ח ויותר, אשר החלו את הקמתם או שהקמתם צפויה להתחיל בין השנים 2021-2025.¹⁴ כל אחד מהפרויקטים האמורים הינו בביצוע או ברישוי של משרדי הממשלה, יחידות הסמך והחברות הממשלתיות שבאחריותם.

1.9.2 מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

רישוי - החברה מסווגת אצל רשם הקבלנים בסיווגים המאפשרים לה לבצע את הפרויקטים בהם היא מעורבת. כמו כן, לחברה סיווג כ"קבלן מוכר" – המאפשר לה לבצע פרויקטים ממשלתיים. לפרטים נוספים אודות סיווגי הקבוצה ברשם הקבלנים וכ"קבלן מוכר", ר' סעיף 1.21.2 להלן. כמו כן, בפרוייקטים הכוללים היבטי תכנון, בנוסף להיבטי הביצוע, כפופה החברה גם לרגולציה תכנונית רלוונטית, בין היתר, בכל הנוגע להוצאת היתרים, עמידה בהוראות תכנוניות ארציות ומקומיות וכיוצ"ב.

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

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

¹³ הכנסת – מרכז המחקר והמידע

¹⁴ לפרטים אודות התכנית, ר' -

<https://infrastructure.pmo.gov.il/media/1131/%D7%AA%D7%A9%D7%AA%D7%99%D7%AA-%D7%9C%D7%A6%D7%9E%D7%99%D7%97%D7%94-2021.pdf>

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

בשונה מהמקובל במדינות מפותחות בעולם, התחבורה הציבורית בישראל מנוהלת ומתוכננת על ידי השלטון המרכזי, בעוד השלטון המקומי שותף לכך באופן מינורי בלבד. להערכת החברה, מודל ריכוזי זה גורם לחוסר יעילות, המתבטא בעלויות תקציביות עודפות, בתכנון שלעיתים קרובות אינו אופטימלי, בעיכוב בביצוע פרויקטים ובהפעלה לא מיטבית של משאבי התחבורה הציבורית הניתנים לציבור בישראל. במסגרת טיוטת התוכנית הכלכלית לשנת 2019¹⁵ מוצע כי יועברו סמכויות ממשרד התחבורה, וכן מעט סמכויות מהרשויות המקומיות, לרשויות תחבורה מטרופוליטיות, אשר תוקמנה כרובד ביניים בין השלטון המרכזי למקומי, זאת במטרה לאפשר תכנון וניהול אופטימלי של משאבי ואמצעי התחבורה הציבורית. מהלך זה יאפשר את ניצול יתרונה היחסי של הרשות המטרופוליטית בהיכרות עם השטח וצרכיו המשתנים, לשם ניהול התחבורה הציבורית במטרופולין תוך הפחתת העומס המוטל על משרד התחבורה מצד אחד ושמירת סמכותו להתוות את מדיניות התחבורה הציבורית מצד אחר. לאחר השלמתו, מהלך זה יתאים את ניהול התחבורה הציבורית בישראל למודל המקובל בקרב מרבית המדינות המפותחות. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, הרפורמה המוצעת לעיל הוכנסה לטיוטת התוכנית הכלכלית לשנים 2023-2024 עם מספר שינויים. לפי ההצעה, יוקמו ארבע רשויות תחבורה מטרופוליטיות בישראל – תל אביב, ירושלים, חיפה ובאר שבע. הרשויות יהיו אחראיות על ניהול התחבורה הציבורית במרחב, וייקבעו את הסדרי התנועה. בראש הרשות המטרופוליטית יעמוד ראש העיר של העיר הגדולה והמרכזית במטרופולין.

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

הערכות החברה לעיל, לרבות בדבר גידול במספר והיקף הפרויקטים של נתיבים מהירים ותחבורה ציבורית הינן תחזיות, הערכות ואומדנים הצופים פני עתיד, כהגדרתם בחוק ניירות ערך, המבוססים על הערכות החברה בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של החברה. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שהעריכה החברה, וזאת בין היתר בשל שינויים במצב הכלכלי בישראל,

¹⁵ https://www.nevo.co.il/law_word/Law11/43764.doc

לרבות השפעות התפשטות נגיף הקורונה, שינויים במדיניות הממשלה לעניין הקצאת משאבים ושינויים במגמות בענף התשתיות.

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

1.9.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

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

1.9.5 חסמי כניסה וציאה

חסם הכניסה הפורמאלי המרכזי בתחום ביצוע וזכיינות תשתיות הינו רישוי, שכן הרשויות שמפרסמות את המכרזים דורשות כתנאי סף אישור סיווג "קבלן מוכר". חלק מהמכרזים קובעים דרישות סף נוספות לעניין ההשתתפות בהם ו/או לצורך מעבר שלב המיון המוקדם במכרז, כגון ותק וניסיון בביצוע פרויקטים בסדרי גודל דומים או במורכבות דומה, העמדת ערבויות, הון עצמי מינימלי, הוכחת חוסן פיננסי, תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת, היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. בחלק מהמכרזים בסקטור הציבורי קיימים תנאי סף הנוגעים להליכים פליליים ולהרשעה בעבירות מסוימות. לפרטים נוספים אודות תנאי סף זה והשלכתו על יכולת החברה להשתתף במכרזים, ר' סעיף 1.8.6 לעיל.

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

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

1.9.6 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם

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

1.9.7 מבנה התחרות בתחום הפעילות

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

1.9.8 מוצרים ושירותים

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

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

1.9.9 פילוח הכנסות מוצרים ושירותים

1.9.9.1 להלן נתונים מצרפיים אודות פרויקטים של החברה בתחום הפעילות אשר היו בביצוע (וטרם הושלמו) נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2021 ו-2022. הנתונים הכספיים (באלפי ש"ח) מהווים נתונים מצטברים לתקופות המצוינות בטבלה:

נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים:

הכנסות והתקדמות בפרויקטים

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	מספר פרויקטים	תאריך התחלה	תאריך סיום	הכנסות שהוכרו במצטבר 2023	הכנסות שהוכרו במצטבר 2022	הכנסות שהוכרו במצטבר 2021	הכנסות צפויות	סה"כ הכנסות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	6	2018	2025	1,689,918	1,195,956	713,421	306,475	1,996,393
	מפסידים	1	2022	2025	59,219	371	0	177,658	236,877
	מרווח אפס	13		2029	730,688	196,501	31,633	2,038,919	2,769,608
סה"כ ישראל		20	2018	2029	2,479,825	1,392,827	745,054	2,523,052	5,002,878

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	שיעור השלמה 2023	שיעור השלמה 2022	שיעור השלמה 2021	מקדמות שהתקבלו במצטבר ליום 31.12.23	סך התקופה 2023	סך התקופה 2022	סך התקופה 2021
ישראל	מרוויחים	85%	62%	43%	1,611,996	493,963	633,500	549,847
	מפסידים	25%	0%	0%	64,358	58,849	371	0
	מרווח אפס	26%	12%	4%	653,510	534,188	164,868	30,511
סה"כ ישראל		50%	37%	30%	2,329,865	1,087,000	798,739	580,358

עלויות

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	עלויות שהוכרו במצטבר 2023	עלויות שהוכרו במצטבר 2022	עלויות שהוכרו במצטבר 2021	עלויות צפויות	סה"כ עלויות בפועל + צפויות
ישראל	מרוויחים	1,551,870	1,107,385	691,258	294,999	1,846,869
	מפסידים	64,715	371	0	177,658	242,373
	מרווח אפס	730,687	196,491	31,633	1,994,922	2,725,609
סה"כ ישראל		2,347,272	1,304,247	722,890	2,467,579	4,814,851

רווח גולמי

סיווג מדינה	סטטוס רווח פרויקטים	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2023	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2022	רווח גולמי שהוכרו במצטבר 2021	יתרת רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי בפועל + צפוי	שיעור רווח גולמי 2023	שיעור רווח גולמי 2022	שיעור רווח גולמי 2021
ישראל	מרוויחים	138,048	88,570	22,163	11,476	149,524	7%	8%	1%
	מפסידים	(5,496)	0	0	0	(5,496)	(2%)	1%	0%
	מרווח אפס	1	10	0	43,997	43,998	2%	2%	0%
סה"כ ישראל		132,553	88,580	22,163	55,473	188,027	4%	5%	1%

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

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

1.9.9.2 להלן נתונים אודות הכנסות ורווח גולמי בפרויקטים שביצועם הושלם נכון ליום 31.12.2023 ונתונים אודות פרויקטים אלו בשנים 2022 ו-2021, אשר נזקפו לרווח והפסד (באלפי ש"ח):

סיווג מדינה	סך המחזור לתקופה 2023	סך המחזור לתקופה 2022	סך המחזור לתקופה 2021	רווח גולמי שהוכר 2023	רווח גולמי שהוכר 2022	רווח גולמי שהוכר 2021	הכנסות לקבל ליום 31 בדצמבר 2023
ישראל	168,183	360,291	351,197	35,940	(7,499)	961	15,268
סה"כ כללי	168,183	360,291	351,197	35,940	(7,499)	961	15,268

1.9.9.3 למועד הדוח אין לחברה פרויקטים מהותיים¹⁶ בתחום פעילות זה.

1.9.9.4 להלן פרטים בדבר פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2023 בתחום הפעילות אשר היקפם הכספי הינו מעל 400 מיליון ש"ח¹⁷:

שם הפרויקט	היקף כספי מוערך (מיליוני ש"ח)	שיעור גמר ליום 31.12.23	מועד השלמה צפוי	הערות
חניון שפיים וכביש 541	916	52%	רבעון 1, 2025	תכנון והקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ועבודות הנדסה של כביש גישה לכביש 541. העבודות מבוצעות עבור חברת תכנון והקמה של פרויקט מערך חניונים, היסעים ונתיבים מהירים בגוש דן (בין מחלף שפיים ומחלף מבוא איילון) כאשר החברה מחזיקה ב-25% של הזכיון אשר זכה בהסכם למימון, תכנון, הקמה ותפעול של המערך האמור לעיל.
מסילה מזרחית קטע B	792	97%	רבעון 1, 2025	תכנון והקמת מסילת הרכבת המזרחית, קטע B, באורך של כ-17 ק"מ בין אלישמע לניצני עוז עבור חברת נתיבי ישראל.
מקטע איילון - הקמת מסילה רביעית	490	1%	רבעון 2, 2029	הקמת מסילת רכבת נוספת במקטע איילון באורך של כ-4.65 ק"מ לצד שלוש מסילות קיימות, שתחילתה צפונית לתחנת רכבת תל-אביב סבידור וסיומה דרומית לתחנת רכבת תל-אביב ההגנה

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

א. אחזקה בכביש 431 - החברה מחזיקה ב-25% (אפקטיבית 15%) מהונה המונפק והנפרע של נתיבי היובל בע"מ ("נתיבי היובל" או "הזכיון") אשר זכתה במכרז למימון, הקמה והפעלה של כביש 431, שהוקם ומופעל במתכונת PFI (Private Financial Initiative), מקרה פרטני של שיטת PPP בו התשלום לזכיון מתבצע על ידי הגוף המזמין וזאת בשנה ממתכונת BOT (Build Operate Transfer) בה התשלום לזכיון משולם על ידי המשתמשים/הצרכנים (דוגמת כביש אגרה). בפרויקט זה הזכיון מקבל מהמזמינה תשלום קבוע חצי שנתי ובנוסף משולמת לו אגרת צל בהתאם להיקף הנסועה בכביש. לאחר השלמת ההקמה בשנת 2009, הזכיון אחראי להפעיל

¹⁶ "פרויקט מהותי" הינו פרויקט אשר עומד באחת מהחלופות הבאות ביחס לפעילות הקבוצה בכללותה (במאוחד) ובהתאם לחלק החברה בפרויקט: (א) יתרת ההכנסות הצפויות ממנו ביתרת התקופה לביצועו מהווה עשרה אחוזים או יותר מצבר ההכנסות של החברה במאוחד, קרי, סך ההכנסות הצפויות מכלל הפרויקטים; או (ב) סך ההכנסות מהפרויקט שהוכרו בשנת הדוח מהווה עשרה אחוזים או יותר מסך הכנסות החברה במאוחד באותה שנה.

¹⁷ המידע המפורט לעיל בדבר מועד ההשלמה הצפוי הינו משוער ומהווה "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בסעיף 32 א לחוק ניירות ערך. מידע זה מתבסס על האינפורמציה הקיימת בחברה למועד הדוח, לרבות קצב התקדמות הפרויקט עד כה, היקף כח האדם הקיים לרשות החברה, תוכניות עבודה והערכות שונות ביחס למצב השוק בו פועלת החברה והינו נתון להשפעות חיצוניות בשל גורמים שאינם תלויים בחברה כגון עליות במחיר העבודה וחומרי גלם וזמינותם, וכן זמינות כוח אדם. לפיכך, יתכן כי הנתונים האמורים יהיו שונים בפועל מהערכות החברה המפורטות להלן.

ולתחזק את הכביש עד תום תקופת הזיכיון (בשנת 2031). התפעול והתחזוקה מבוצעים באמצעות חברת דניה סיבוס מפעיל בע"מ, בבעלות המלאה של החברה.

ב. פרויקט הנתבים המהירים - פרויקט הנתבים המהירים - פרויקט זכייני לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים). שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרויקט (הזכייין) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. כאמור, חלקה של החברה בעבודות, כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים וכן את עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541 מסתכמת בכ- 903 מיליון ש"ח.

החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרויקט.

ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרויקט. לפרטים נוספים, ר' באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

ג. פרויקט הקו הכחול - ביום 21 בספטמבר, 2023 התקבלה אצל החברה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים, אליו ניגשה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה). במסגרת הפרויקט, עתיד הזכייין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ-31 ק"מ. מקטע המסילות כולל הקמת מתחם דיפו רכבתי, מקטע מסילות עילי ותת קרקעי וביצוע של 3 תחנות תת קרקעיות.

ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם זיכיון בין גייטריין בע"מ ("הזכייין"), חברה בבעלות החברה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לחברה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של החברה בזכייין הינו 47.5%. בנוסף, החברה מחזיקה ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה של הפרויקט, בלו ליי קונסטרוקשיין בלק בע"מ, אשר התאגדה לאחר מועד הדוח.

לפרטים נוספים, ר' באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.9.10 לקוחות

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

1.9.10.1 התקשרויות עם לקוחות

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

א. תמורה - בתמורה לעבודות הביצוע, החברה מקבלת בדרך כלל תשלום פאושלי המשולם עם התקדמות הפרויקט או תשלום לפי מדידת כמויות. בפרויקטים המבוצעים בשיטת PPP התמורה לקבלן משולמת בהתאם להתקדמות כאשר היזם/זכייין מממן את ביצוע העבודות באמצעות גיוס חוב, השקעת הון עצמי ותשלומי מענק הקמה על ידי המזמינה, ככל שתנאי חוזה

הזיכיון מניחים תשלום כזה. התשלומים בגין ביצוע העבודות צמודים על פי רוב למדד תשומות הסלילה או הבניה (לפי העניין) ולעיתים עם מרכיב של הצמדה למטבעות (אירו או דולר ארה"ב). היזם/זכיון מקבל את תמורתו אשר משמשת לכיסוי השקעתו, לרבות תשואה, ופירעון החוב מהמזמינה מתוקף הסכם הזיכיון שנחתם בין הצדדים.

- ב. **פיצוי מוסכם** – על פי רוב קיים מנגנון של פיצוי המזמין במקרה של אי עמידה בלוחות הזמנים לביצוע ו/או במקרה של ביצוע עבודה לקויה ו/או במקרה של אי עמידה בתנאי ההסכם. כמו כן, בחלק מההסכמים קיים מנגנון פיצוי בגין הפסקת עבודה על ידי מזמין העבודה.
- ג. **ניהול הפרויקט** – בדרך כלל מזמין העבודה ממנה מהנדס כמנהל הפרויקט ו/או מפקח אשר עלות העסקתו ממומנת על ידי המזמין.
- ד. **קבלני משנה** – לצורך ביצוע העבודות, החברה רשאית להעסיק קבלני משנה, לרוב בכפוף להוראות המכרז (ככל שישנן) ו/או לקבלת אישור מזמין העבודה. העסקת קבלן משנה אינה פוטרת את החברה מאחריותה כלפי המזמין לעבודותיהם של קבלני המשנה והאחריות לתשלום התמורה לקבלן המשנה הינה של החברה. הדרך המקובלת להתמודדות עם האמור הינה באמצעות הסכמי קבלנות משנה במתכונת "גב-אל-גב" בין החברה לקבלן המשנה, ובמקרים מסוימים מסמכי המכרז מחייבים שהקבלן וקבלן המשנה יתקשרו בהסכמים עם תניה כאמור.
- ה. **בטוחות** – ככלל, החברה, בכובעה כקבלן ראשי/קבלן ההקמה, נדרשת להעמיד את הערבויות הבאות:

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

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

בכובעה הזכיין, נדרשת החברה, יחד עם שותפיה, בהתאם לשיעור האחזקה בזכיון, להעמיד למזמינה ערבויות הן לשלב המכרזי והן לשלבי פיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה, לרבות הגדלת הערבויות להבטחת מסירת הפרויקט למזמינה בתום תקופת הזיכיון. הערבויות מבטיחות התחייבויות הזכיון כלפי המזמינה במסגרת הסכם הזיכיון. סכומי הערבויות נקבעים בכל

פרויקט כסכומים קבועים אשר משתנים בהתאם לתקופה בחיי הפרויקט, כאמור. ערבויות אלה הינן בנוסף לערבויות של קבלן ההקמה.

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

ז. אחריות, ביטוח ושיפוי - החברה נושאת באחריות הבלעדית לכל נזק לגוף או לרכוש או אחר ולכל הפסד ו/או עלות שיגרמו למזמין מצד שלישי כלשהו הנובעים או הקשורים בפרויקט, בין בתקופת ביצוע הפרויקט ובין בתקופת הבדק. החברה מתחייבת לשפות ולפצות את המזמין בגין כל נזק כאמור, שייגרם לו כתוצאה מההתקשרות. החוזה כולל דרישה לעריכת ביטוחים שונים על ידי החברה לרבות ביטוח עבודות קבלניות וביטוח חבות מוצר. היקף הביטוח נגזר לרוב מהיקף הפרויקט.

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

1.9.11 שיווק והפצה

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

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

1.9.12 צבר הזמנות

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

מדינה	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2023	יתרת צבר 1-12/2023	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2022	יתרת צבר 1-12/2022	כניסות לצבר הזמנות לתקופה 1-12/2021	יתרת צבר 1-12/2021
ישראל	1,203	*2,523	969	2,384	578	2,430

* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 2'24 לדוחות הכספיים השנתיים.

מכרזים בתהליך הגשה

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

מכרז נופית - החברה ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) התאגדו לחברה ייעודית משותפת (להלן: "המציעה") אשר ניגשה ביום 30 במאי 2023 למכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הרכבת הקלה נצרת חיפה (נופית) (להלן: "הפרויקט" ו-" המכרז", בהתאמה). חלק החברה במציעה הינו 45%. הפרויקט הינו לתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קו הרכבת הקלה בין נצרת לחיפה, לאורך של כ- 40.5 ק"מ ואשר יכלול 20 תחנות, מבנה דיפו ומרכז בקרה. הפרויקט יכלול מערך הסכמים לכלל אחריות הזכיין, לתקופה של כ-25 שנה. לאחר תאריך המאזן נודע לחברה שהיא אינה נכללת בקבוצה הזוכה בפרויקט.

להלן פירוט צבר ההזמנות בתחום הפעילות לפי ההכרה בהכנסה הצפויה:

מיליון ₪	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה
298	רבעון ראשון 2023
248	רבעון שני 2023
241	רבעון שלישי 2023
196	רבעון רביעי 2023
819	שנת 2024
429	שנת 2025
144	שנת 2026
148	שנת 2027 ואילך
2,523	סה"כ

החל מיום 31 בדצמבר 2023 ועד סמוך למועד הדוח, נכנסו לצבר ההזמנות בתחום הפעילות פרויקטים נוספים בהיקף של כ- 258 מיליון ש"ח.

יודגש, כי עיתוי ההכרה בהכנסות המפורט בטבלה דלעיל, כמו גם עצם ביצוען של ההזמנות, הינם משוערים וכוללים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, שאינו בשליטת החברה. הערכות החברה בעניין זה מבוססות על הנתונים המפורטים בסעיף זה לעיל, בהתחשב בניסיון העבר והידע שנצבר לחברה והתממשותן כפופה לגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 1.26 להלן וכן לגורמים נוספים המשפיעים על המשך ביצוע הפרויקטים, לרבות מועד ההתחלה ולוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, העלולים להיות מושפעים מגמישות הלקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקטים ו/או את תכנונם, זמינות מקורות תקציביים לביצוע הפרויקטים, מועד העמדת הקרקעות על ידי המדינה,

מצב השוקים בהם פועלת החברה וכיו"ב. לפיכך, אין כל ודאות כי האמור בטבלה זו לעיל יתממש באופן חלקי או מלא או בעיתוי המפורט בה ותוצאות בפועל עשויות להיות שונות באופן מהותי.

תחרות 1.9.13

החברה מבצעת פרויקטים שהיקפם הכספי גדול יחסית. החברות המתמודדות במכרזים מסוג זה הן חברות תשתית גדולות, אשר להן היכולת, הידע, הניסיון והמימון הדרוש לביצוע פרויקטים מסוג זה, ובחלק מהמקרים בשיתוף פעולה מצידן של חברות ענק רב-לאומיות.

למיטב ידיעת החברה, מתחרותיה העיקריות בתחום הפעילות הינן שפיר הנדסה, שיכון ובינוי סולל בונה, קבוצת אשטרום, קבוצת אלקטרה וקבוצת אורון. יחד עם זאת, קיימות חברות תשתית נוספות קטנות יותר, המהוות גם כן מתחרות של החברה בתחום זה.

על פי פרסומי דן אנד ברדסטריט (D&B) לשנת 2023, החברה מדורגת בין 5 חברות הייזום, הבניה והתשתית הגדולות בישראל. למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את נתח השוק שלה בתחום ביצוע וזכינות תשתיות.

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

1.10 תחום פעילות ייזום וביצוע למגורים

החברה עוסקת באיתור, ייזום, פיתוח וביצוע של פרויקטים בתחום המגורים, ובכוונתה לפעול גם בתחום הייזום למסחר ותעסוקה. הפרויקטים מבוצעים לבד או ביחד עם שותפים. החברה פועלת להקמת פרויקטים לייזום למגורים ברומניה ובנוסף עוסקת בפעילות לא מהותית דומה בארה"ב ופולין. לפרטים נוספים אודות הפרויקטים של החברה ברומניה לרבות יעדי החברה בהקשר זה, ר' סעיף 1.25 (צפי התפתחות בשנה הקרובה) להלן.

פעילות הקבוצה בתחום פעילות זה בישראל, מבוצע בעיקר באמצעות שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים, המשמשים ביחד עם החברה כיוזמים בפרויקט בחלקים שווים. למועד הדוח, לחברה שיתוף פעולה עם ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ ("קבוצת לוזון") לייזום פרויקט בבאר יעקב אשר הקמתו הושלמה בשנת 2023. בנוסף להיותה היוזם בפרויקטים כאמור, משמשת החברה גם כקבלן הביצוע שלהם. לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה עם קבוצת לוזון, ר' באור 24 ג' לדוחות הכספיים. כמו כן, החברה משמשת כיוזם, ללא שותפים, בפרויקט באשקלון (שהסתיים בשנת 2023) בו היא שימשה גם כקבלן הביצוע של הפרויקט.

לפרטים אודות הסכם תיחום פעילות בין החברה לאפריקה מגורים, המשפיע על יכולתה של החברה לפעול בתחום זה בישראל, ר' בסעיף 1.19.1 להלן.

ביקוש והיצע - היקף תחום פעילות הייזום והביצוע למגורים מושפע בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן וכן מקצב שיווק קרקעות על ידי רמ"י. הביקוש לדירור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים ובכלל זה משיעור האבטלה, רמת השכר וכיו"ב, מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירור, עידוד המדינה לרוכשי דירות באמצעות מתן מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח, היקף הגידול באוכלוסייה, היקף הביקוש הטבעי, וכן משיעורי הריבית במשק. בשנים 2021, 2022 ו-2023 נרכשו 56 אלף, 40.3 אלף ו-27.9 אלף דירות חדשות, בהתאמה.

לפרטים אודות פעילות ממשלת ישראל לבלימת עליות מחירי הדירור, ובכלל זה באמצעות תכנית "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטר" 2.1 המיועדות בין היתר להגדלת היצע יחידות הדירור, ר' סעיף 1.6.3 לעיל.

ענף המשכנתאות - ככלל, שוק המשכנתאות בישראל נתון לבחינה של בנק ישראל והפיקוח על הבנקים. פעילות הקבוצה חשופה לתמורות בשוק המשכנתאות, מכיוון שהידוק ההגבלות על שוק המשכנתאות עלול לפגוע בביקוש לדירות וביכולת החברה לממש פרויקטים יזמיים. היקף המשכנתאות בשנת 2023 ירד בכ- 40% לעומת שנת 2022, והסתכם בכ- 71.3 מיליארד ש"ח לעומת 117.6 מיליארד ש"ח. כמו כן, שיעור הריבית במשק משפיע באופן ישיר על משכנתאות מבוססות פריים ובאופן עקיף צפוי להשפיע גם על יתר המשכנתאות שנוטל הציבור. במהלך שנת 2023 העלה בנק ישראל את הריבית במשק במספר פעימות. בחודש ינואר 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה מאז שנת 2022 את הריבית והיא עומדת, נכון למועד הדוח, על 4.5%. הריבית הבסיסית (פריים) ירדה בהתאם ונכון למועד הדוח היא עומדת על 6%.

1.10.1 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות

להערכת החברה, גורמי ההצלחה המרכזיים בתחום הפעילות הינם:

- פעילות החברה כקבלן ביצוע בפרויקטים אותם היא יוזמת מאפשר חיסכון בהוצאות וניהול מיטבי של הפרויקט;

- איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסים מגוונים המאפשרים השקעת הון עצמי נדרש, או לחלופין השגת מימון חיצוני לטובת הפרויקטים בהם מעורבת הקבוצה;
- חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוף בנקאי;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה;
- נגישות לשיתופי פעולה עם חברות יזמיות מובילות, בעלות מוניטין ויכולות משלימות וסינרגטיות לחברה.

1.10.2 חסמי כניסה ויציאה

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

- קיומו של הון עצמי מספק או נגישות למקורות מימון לצורך ביצוע השקעה ראשונה של הון עצמי בפרויקטים;
 - איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון חיצוניים;
 - קיימת חשיבות לידע מקצועי, ניסיון בתחום ייזום נדל"ן למגורים, מוניטין בענף ועתודות קרקע זמינות ומתוכננות באזורים בעלי ביקוש גבוה ליחידות דיור.
- תחום הפעילות מאופיין בחסמי היציאה העיקריים הבאים:

- יציאה משוק הנדל"ן היזמי מחייבת יכולת מימוש של יתרת הנכסים שטרם נמכרו, בין כיחידות דיור גמורות ובין כפרויקטים בבניה, בכפוף לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק;
- התחייבויות לרישום ולאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם לחוק המכר דירות ובהתאם להתקשרויות השונות עם רוכשי הדירות.

1.10.3 מדיניות מימון פרויקטים

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

1.10.4 שינויים בהיקף תחום הפעילות¹⁸

במהלך שנת 2023 החלה ירידה מתונה במחירי הדירות, לאחר עלייה הדרגתית ב-16 השנים הקודמות. הירידה במחירי הדירות מיוחסת בעיקר לעלייה בשיעור הריבית. עם זאת, בעסקאות שבוצעו

¹⁸ על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

בחודשים נובמבר-דצמבר 2023 נרשמה עליה בשיעור של כ- 0.7% לעומת חודשים אוקטובר-נובמבר 2023.

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

פעילות הנדל"ן היזמי של הקבוצה כפופה לרגולציות בתחומי תכנון ובניה, מקרקעין, איכות הסביבה, דינים מוניציפאליים וכיו"ב, בדומה לרגולציה החלה בתחום קבלנות הבניה למגורים. לפרטים אודות הרגולציה החלה על החברה בתחום הפעילות, ר' סעיף 1.21 להלן.
בנוסף, על פעילות זו חל גם חוק המכר הבטחת השקעות. לפרטים אודות חוק המכר הבטחת השקעות, ר' סעיף 1.10.8.3 להלן.

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

1.10.6 אופי ההתקשרויות עם קבלנים מבצעים

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

1.10.7 סוגי שימושים במלאי הנמכר

כאמור לעיל, בתחום פעילות זה עוסקת הקבוצה בעיקר ברכישת קרקעות והקמת יחידות דיור ומכירתן, כאשר בפרויקטים הקיימים של החברה, כפופה פעילות זו של החברה למגבלות ותנאים מכוח תכנית מחיר למשתכן.
ברומניה ובפולין החברה פועלת לרכישת קרקעות והשבחתן לצורך הקמת פרויקטים למגורים.

1.10.8 לקוחות

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

להלן מאפייני הסכמי ההתקשרות של החברה עם רוכשי הדירות:

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

1.10.8.2 בהסכמי מכירת הדירות של הקבוצה, התמורה החוזית נקובה בשקלים תוך הצמדתה למדד תשומות הבניה. התמורה משולמת לשיעורין בהתאם למועדים המפורטים בנספח התמורה להסכם. מועדי

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

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

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

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

1.10.9 תמצית התוצאות

להלן יובאו תמצית תוצאות הפעילות לתקופות שנסתיימו ביום 31.12.2023, ביום 31.12.2022 וביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח (מאוחד וחלק החברה):

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	פרמטר
248,228	342,081	84,961	הכנסות תחום הפעילות
43,827	50,049	12,501	רווח (הפסד) גולמי (הפסד) המיוחס לתחום הפעילות
18%	15%	15%	שיעור רווח גולמי
420,191	159,841	149,740	סך נכסי תחום הפעילות במאזן

1.10.10 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

1.10.10.1 פרויקטים בהקמה

להלן יובאו נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2023 וליום 31.12.2022:

31.12.23	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
47,819	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
34,201	34-40	
16	0-6	מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
10	34-40	
4,052	0-6	רווח גולמי צפוי
3,828	34-40	
-	0-6	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח)
1	34-40	

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

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

31.12.2023	פרויקטים בהקמה ליום
457	מספר יח"ד כולל בפרויקטים אשר טרם הסתיימה הקמתם
313,426	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
72,359	יתרת רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
457	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
0	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח

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

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

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזה מכירה מחייבים באלפי ש"ח	הכנסות שיוכרו בגין חוזה מכירה מחייבים באלפי ש"ח	תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
4,479	662	שנת 2024
4,479	662	סה"כ

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

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מספר פרויקטים, אשר נמצאים בשלבים שונים, הנחשבים "פרויקטים שאינם מהותיים מאוד", כמפורט בסעיפים שלהלן.

1.10.10.3 פרויקטים בהקמה

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

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.23	סה"כ הכנסות צפויות - אומדן	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (חלק החברה)	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויים בסיום – לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
טימישווארה בניין H	רומניה	2021	יול-21	יוני-23	100%	116	59	44%	0	116	38,202	100%	7,819	20%	28,156
טימישווארה בניין D	רומניה	2021	ספט-22	מרץ-24	100%	116	59	0%	0	116	38,202	100%	7,819	20%	11,830
Denya Lake	רומניה	2020	אפר-24	דצמ-25	100%	77	190	0%	0	77	130,875	100%	35,056	27%	51,825
Denya Spring View - Phase 1	פולין	2022	מאי-23	דצמ-24	100%	46	104	45%	0	46	32,992	100%	6,734	20%	16,498
Denya Spring View - Phase 2	פולין	2022	ינו-25	יוני-26	100%	102	104	0%	0	102	73,156	100%	14,931	20%	24,713
סה"כ						457			0	457	313,426		72,359	23%	133,023

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

שם הפרויקט	עלות קרקע היטלים ופיתוח בפועל עד 31.12.23	עלות בנייה בפועל עד 31.12.23	עלויות מימון שהוונן לפרויקט בפועל עד 31.12.23	עלויות אחרות בפועל עד 31.12.23	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.23	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.23	עלויות שטרם הוכרו	מקדמות שנתקבלו מחוזים חתומים (א)	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים (ב)	הכנסות שהוכרו בפרויקט בגין חוזים חתומים (א)+(ב)-(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים (ה)	הכנסות שטרם הוכרו (ד)+(ה)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי
טימישווארה בניין H	3,220	17,117	0	0	10,046	0	30,383	0	0	0	38,202	38,202	7,819	20%
טימישווארה בניין D	4,012	0	0	0	26,371	0	30,383	0	0	0	38,202	38,202	7,819	20%
Denya Lake	16,688	81	0	0	79,049	0	95,818	0	0	0	130,875	130,875	35,056	27%
Denya Spring View - Phase 1	4,206	5,559	0	0	16,494	0	26,258	0	0	0	32,992	32,992	6,734	20%
Denya Spring View - Phase 2	9,782	0	0	0	48,443	0	58,225	0	0	0	73,156	73,156	14,931	20%
סה"כ	37,908	22,757	0	0	180,403	0	241,067	0	0	0	313,426	313,426	72,359	23%

1.10.10.4 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הושלמה

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

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים	יח"ד * במלאי	מ"ר ממוצע ליה"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.23	שטחי מסחר ותעסוקה במ"ר שנותרו במלאי ליום 31.12.23	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 1.1.23 ועד ליום 31.12.23	חוזי מכירה מחייבים שנחתמו עד סמוך לתאריך פרסום הדוח	הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.23	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי על דירות במלאי
יוניק טופ	ראשון לציון	2017	יול-18	יול-20	50%	10	151	0	2	0	20,928	3,828	18%
יוניק אורבן	באר יעקב	2020	פבר-21	ספט-23	50%	2	127	2,944	0	0	23,895	3,121	13%
טימישווארה בניין I	רומניה	2021	יוני-21	אוק-23	100%	14	59	0	0	0	4,611	931	20%

* מלאי יח"ד מוצג ב- 100%

1.10.10.5 עתודות קרקע

למועד הדוח, לחברה אין עתודות קרקע.

1.10.10.6 פרויקט אחר

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

עיר/ישוב	מועד הרכישה	עלות מקורית ליום 31.12.23	עלויות תכנון ואחרות ליום 31.12.23	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.23	חלק החברה	סוג זכויות	זכויות בנייה - מצב תכנוני נוכחי	זכויות בנייה - מצב מבוקש / מתוכנן
Corebeanca	אפר-20	15,602	0	15,602	100%	בעלות	התקבל אישור תב"ע	כ- 350 מגרשים/יח"ד צמודי קרקע
Brasov	אפר-20	7,488	0	7,488	100%	בעלות		-
Saftica	אפר-20	3,221	0	3,221	100%	בעלות		-
Bucharest	דצמ-21	35,166	0	35,166	100%	בעלות	התקבל אישור תב"ע	כ- 800 יח"ד בניה רוויה

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

1.10.10.7 ניתוחי רגישות לפרויקטים שאינם מהותיים מאד

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

שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר ירידה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר ירידה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	הרווח הגולמי שטרם הוכר באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 5% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שיעור % - ב	היקף רווח גולמי שטרם הוכר, לאחר עלייה בשיעור 10% במחיר המכירה באלפי ש"ח	שם הפרויקט
16%	5,909	12%	3,999	20%	7,819	24%	9,729	28%	11,639	טימישווארה בניין H
16%	5,909	12%	3,999	20%	7,819	24%	9,729	28%	11,639	טימישווארה בניין D
23%	28,513	19%	21,969	27%	35,056	30%	41,600	33%	48,144	Denya Lake
16%	5,084	12%	3,434	20%	6,734	24%	8,383	28%	10,033	Denya Spring View - Phase 1
16%	11,273	12%	7,615	20%	14,931	24%	18,589	28%	22,247	Denya Spring View - Phase 2
19%	56,687	15%	41,016	23%	72,359	27%	88,030	30%	103,701	סה"כ

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

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

1.10.11 תחרות

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

1.10.12 התמודדות הקבוצה עם התחרות בתחום הפעילות

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

1.10.13 שיווק והפצה

למועד הדוח, לחברה שני פרויקטים בישראל במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', בהם היקף היחידות המשווקות לשוק החופשי, הינו נמוך ומוגבל בהתאם לתנאי התכנית ויתרת היחידות שטרם נמכרו מצומצמת בהיקפה. ככלל, פעולות השיווק נעשות באמצעות מערך השיווק של השותפים הרלוונטיים או באמצעות משרדי שיווק חיצוניים, כאשר היזמים מתווים את עקרונות השיווק, לרבות יציאה במבצעי מכירות ו-Pre Sale, יציאה בקמפינים פרסומיים באמצעי התקשורת, קיום ימי מכירות ומתן הנחות והטבות לרוכשים.

חלק ד' – עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

1.11 פעילויות סינרגטיות לתחומי הפעילות של הקבוצה

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

1.11.1 דניה מערכות

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

ליום 31.12.2023 לדניה מערכות צבר הזמנות לחיצוניים בסך של כ- 590 מיליון ש"ח. עיקר הצבר (לחיצוניים בלבד) מיוחס לפעילות בתחום קבלנות הבניה שלא למגורים ונכלל במסגרתו.

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
133,967	231,220	403,249	הכנסות
93,416	129,406	203,617	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.2 סיבוס רימון

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

למפעל סיבוס רימון בבאר שבע רישיון עסק בתוקף ולמפעל בפלמחים התקבל רישיון עסק מותנה במהלך חודש אוגוסט 2023, לאחר שזה פקע בחודש דצמבר 2017. ביום 18 בינואר 2021, התקבלה בסיבוס רימון הודעה על נקיטת הליכים משפטיים בקשר עם העדר רישיון עסק להפעלת המפעל בפלמחים ובהמשך לכך התקבלה הודעה נוספת בדבר קיומו של שימוע טרם נקיטת הליכים משפטיים. החברה נכחה בשימוע וקיבלה ארכה להמצאת מסמכים נוספים. בהמשך כאמור התקבל רישיון העסק המותנה. בנוסף, יש לסיבוס רימון קבלן בענף הבניה (100) בסיווג ג'5 ובענף כבישים, תשתיות ופיתוח (200) בסיווג ג'1.

מפעל סיבוס רימון באזור התעשייה בבאר שבע ממוקם על קרקע אשר נמצאת בחלקה בחכירה של החברה ובחלקה בהרשאה. הסכם הרשאה מיום 22.10.14 ביחס לקרקע הרלוונטית הסתיים ביום 3.8.2019 ונכון למועד הדוח, סיבוס רימון פועלת מול רשות מקרקעי ישראל לחידוש לתקופה נוספת. לאחר אישור רשות מקרקעי ישראל לחידוש ההרשאה כאמור, ככל שיינתן, בכוונת סיבוס רימון לפעול להגשת בקשה, בהתאם לנהלי רשות מקרקעי ישראל, אשר תאפשר את המשך הפעילות בשטח הנ"ל בחכירה.

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

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

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
169,849	180,238	220,734	הכנסות
119,657	151,326	161,258	מתוכן הכנסות מחיצוניים:

1.11.3 גאו דניה

גאו דניה הינה חברה בבעלות מלאה של החברה, בעלת סיווג קבלני ג'5 בענף 100 ומבצעת עבודות הן כקבלן ראשי והן כקבלן משנה. גאו דניה עוסקת בביצוע עבודות דיפון וחפירה לחניונים, ביצוע כלונסאות, ביצוע קירות סלארי, עוגני קרקע, השפלת מי תהום ועבודות גאוטכניקה ותת קרקע שונות. עבודות הביסוס בהן עוסקת גאו דניה מהוות נגזרת של עבודות הבניה הכלליות, בהן עוסקת החברה.

סך הכנסות גאו דניה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023 הינו כ- 261 מיליון ש"ח (חלק מהכנסות מחיצוניים הינו כ- 185 מיליון ש"ח), לעומת כ- 190 מיליון ש"ח בשנת 2022 (חלק מהכנסות מחיצוניים כ- 143 מיליון ש"ח), וכ- 142 מיליון ש"ח בשנת 2021.

1.12 רכוש קבוע ומקרקעין

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

יתרת העלות המופחתת של הרכוש הקבוע בספרי החברה ליום 31 בדצמבר, 2023 הינה כ- 221.6 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2022 הינה כ- 200.9 מיליון ש"ח. הנתונים כוללים השפעת IFRS16 שיושמה החל מיום 1 בינואר 2020. לפרטים אודות יישום תקן IFRS16, ר' באור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.13 נכסים לא מוחשיים

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין אפריקה השקעות לבין החברה, הוענקה לחברה הזכות לעשות שימוש בסימני המסחר של אפריקה השקעות בתחומי הקבלנות, וזאת לתקופה בלתי מוגבלת וללא תמורה, וזאת כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. לפרטים נוספים, ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים.

למועד הדוח, הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה כוללים תוכנות, סימני מסחר הרשומים על שמה, וכן זכות שימוש בסימני המסחר הרשומים על שם אפריקה השקעות, כמפורט לעיל.

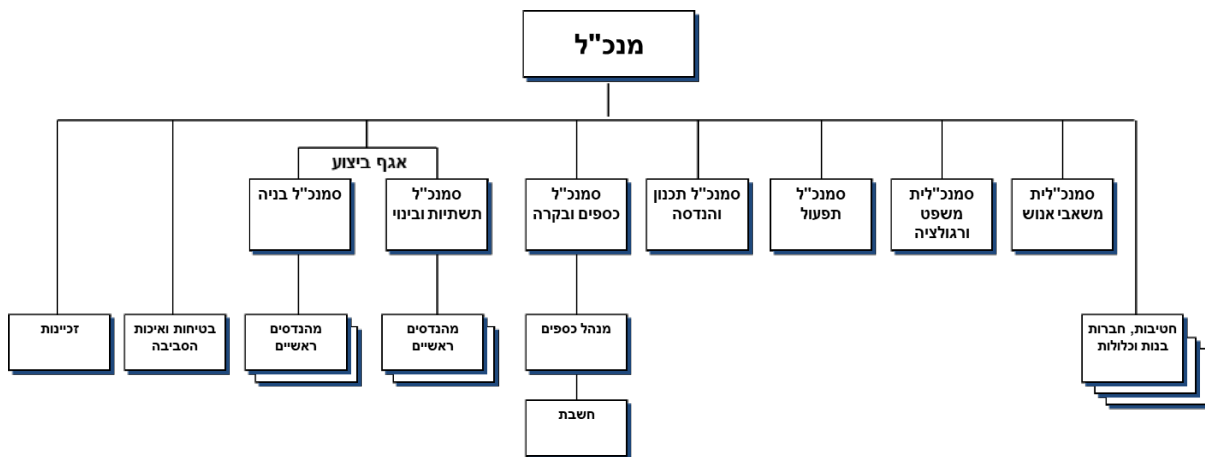
יתרת העלות המופחתת של הנכסים הבלתי מוחשיים של החברה ליום 31.12.2023 הינה כ- 3 מיליון ש"ח.

1.14 הון אנושי

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

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

1.14.1 להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



1.14.2 מצבת עובדים :

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

למועד הדוח הועסקו בחברות הקבוצה כ- 1,864 עובדים, כמפורט להלן :

31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	נושא
7	7	7	הנהלה
47	45	47	כספים
7	8	7	משאבי אנוש
18	22	21	משפטי
957	1,066	1,205	תפעול וביצוע
147	198	160	עובדי דניה כח אדם
260	304	383	עובדים זרים המועסקים בישראל
317	365	0	עובדי הרשות הפלשתינאית *
1,760	2,015	1,830	סה"כ (בישראל)
60	31	34	סה"כ חו"ל
1,820	2,046	1,864	סה"כ כללי

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

להערכת החברה, אין לה תלות מהותית בעובד מסוים.

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

1.14.3 הסכמי עבודה ותגמול עובדים

1.14.3.1 הסכמי עבודה

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

לחברה קיימת חובת הפרשה לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים על פי צו ההרחבה לביטוח פנסיוני מקיף במשק, עבור עובדי הקבוצה שעליהם לא חל ההסכם הקיבוצי (כמפורט להלן). יובהר, כי התחייבויות החברה בגין סיום יחסי עובד ומעסיק מכוסות במלואן על ידי סכומים שהופרשו בדוחות הכספיים, וכן על ידי תשלומים שוטפים סדירים לקרנות פנסיה ו/או חברות ביטוח ו/או קופות פיצויים בנקאיות ו/או קרנות פיצויים. לפרטים נוספים אודות הפרשות החברה בקשר עם התחייבויותיה בגין סיום יחסי עובד-מעסיק, ר' באור 22 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, ליום 31 בדצמבר, 2023.

1.14.3.2 הסכם קיבוצי

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

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

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

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

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

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

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

1.14.3.3 הדרכות והכשרות

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

1.14.3.4 תכנית תגמול לעובדים

לפרטים אודות מדיניות תגמול לנושאי משרה שאימצה החברה ואשר נכנסה לתוקף עם רישומן למסחר של מניות החברה בבורסה, ר' פרק 8 לתשקיף. לפרטים אודות תכנית תגמול הוני בחברה, ראה באור 32טו' לדוחות הכספיים.

1.14.4 הנהלה ונושאי משרה בכירה

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

1.14.5 פטור, ביטוח ושיפוי

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

1.15 חומרי גלם וספקים

1.15.1 התקשרויות עם ספקים בישראל

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

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

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

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

בנקאיות.

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

1.15.2 קבלני משנה

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

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

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

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

1.16 הון חוזר

1.16.1 אשראי לקוחות¹⁹

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

יתרת הלקוחות (כולל יתרת חובות לקוחות בפיגור) הסתכם ליום 31.12.2023 בכ- 940 מיליון ש"ח, וליום 31.12.2022 בכ- 894 מיליון ש"ח.

1.16.2 אשראי ספקים¹⁹

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

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

1.16.3 הון חוזר

נכון ליום 31.12.2023 לחברה הון חוזר חיובי של כ- 475 מיליון ש"ח.

¹⁹ בחישוב היקף/ימי אשראי לקוחות וספקים נטרל מרכיב המע"מ.

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

סה"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים	
2,130,832	0	2,130,832	נכסים שוטפים
1,471,109	(184,347)	1,655,456	התחייבויות שוטפות
659,723	184,347	475,376	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.45	0.00	1.29	יחס הון חוזר

1.17 מימון

1.17.1 כללי

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

1.17.1.1 הסכמי מימון

החברה התקשרה עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") בהסכמי מימון, במסגרתם מועמד מרבית האשראי לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של כ- 1.6 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל שהועמדו. למועד הדוח, סך הבטוחות שהחברה העמידה על פי ההסכמות הינו כ- 160 מיליון ש"ח. במסגרת מתווה המימון התחייבה החברה לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות בסעיף 1.17.2.2 להלן.

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

נכון ליום 31.12.2023	פירוט	אמת מידה ²⁰
759	לא יפחת מ- 500 מיליון ש"ח	הון עצמי מוחשי
31%	לא יפחת מ- 18% מסך המאזן המאוחד של החברה.	שיעור הון עצמי ממאזן
לחברה אין הפסד נקי	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים או חלק מהם וההפסד הנקי המצטבר של החברה ברבעונים כאמור לא יעלה בכל עת על 75 מיליון ש"ח.	הפסד נקי
	לחברה לא יהיה הפסד נקי במהלך יותר מ- 5 רבעונים עוקבים.	

²⁰ כהגדרת מונחים אלה בהסכם המימון.

אמת מידה ²⁰	פירוט	נכון ליום 31.12.2023
חוב פיננסי נטו	היחס בין (1) החוב הפיננסי נטו בתוספת סכום כולל של ערבויות שהונפקו לחברה ע"י מוסדות פיננסיים לבקשת החברה ל- (2) הון העצמי המוחשי של החברה, לא יעלה על 4.	1.17

1.17.2 שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית

ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה אין הלוואות בתוקף, אשר לא יועדו לשימוש ייחודי בידי החברה.

1.17.3 מסגרות אשראי

ליום 31 בדצמבר, 2023, לחברה אין מסגרות אשראי מחייבות, למעט מסגרת אשראי להעמדת ערבויות כמפורט בסעיף 1.17.1.1 לעיל.

1.17.4 שעבודים

החברה נוהגת מעת לעת לשעבד בשעבודים שונים נכסים ו/או זכויות לטובת תאגידים בנקאיים המעמידים לחברה אשראי וערבויות, לרבות שעבודים על חשבוניות, תקבולים, נכסים ומניות בפרויקטים אותם החברה מבצעת ו/או יוזמת, לפי העניין. כמו כן, חלק מחברות הקבוצה התחייבו כלפי גורמים מממנים שלא ליצור שעבוד שוטף כללי על ככלל נכסיהן וזכויותיהן. ליום 31 בדצמבר, 2023 יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת על סך של כ- 1,934 מיליון ש"ח. יתרת הנכסים כאמור כוללת מזומנים והחזקות בחברות בת וכלולות.

לפרטים נוספים אודות שעבודים שנוצרו על נכסי או זכויות החברה, ר' באור 28 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

1.17.5 ערבויות

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

למועד הדוח, יתרת הערבויות הבנקאיות של החברה עומדת על סך של כ- 1.6 מליארד ש"ח. החברה נוהגת לשעבד מעת לעת פקדונות בנקאיים לצורך העמדת ערבויות בנקאיות למכרזים ו/או ערבויות ביצוע לפרויקטים.

א. ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, סך הערבויות (לא כולל ערבויות עפ"י חוק המכר הבטחת השקעות) שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,678 מיליון ש"ח וכ- 1,498 מיליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליום 31.12.22	ליום 31.12.23	
1,483.8	1,677.4	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
0.7	0.0	ערבויות חברת האם
13.7	12.2	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,498.2	1,689.6	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023 ושל כ- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023 וכ- 4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

ב. הערבויות שהועמדו ע"י החברה, נכון ליום 31 בדצמבר 2023, מתחלקות על בסיס סטטוס הפרויקט כדלקמן: כ- 1,157 מיליון ש"ח בגין ערבויות ביצוע, כ- 341 מיליון ש"ח בגין ערבויות בדק, כ- 43 מיליון ש"ח בגין ערבויות מכרז, כ- 126 מיליון ש"ח בגין ערבויות מקדמה וכ- 23 מיליון ש"ח ערבויות אחרות.

ג. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31.12.2023 עומדת על סך של כ- 502 מיליון ש"ח וכ- 835 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

1.18 מיסוי

1.18.1 לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה ועל חברות הבת שלה בישראל, ר' באור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

1.18.2 לחברה שומות מס סופיות עד לשנת 2018.

1.18.3 לפרטים אודות הטבות מס להן זכאית החברה מכוח חוק עידוד התעשייה (מסים), תשכ"ט-1969, ר' באור 12א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

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

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

מדינה	שיעור מס חברות	ניכוי מס במקור בגין דיבידנד	ניכוי מס במקור בגין ריבית	חוקי מימון דק/מגבלות על התרת הוצאות ריבית	שיעור מס רווח הון
			חוב דומה אחר שניתן על ידי ממשלחת המדינה (רומניה/ישראל).		
פולין	שיעור מס החברות הינו 19%. שיעור מס חברות מופחת בשיעור של 5% חל על הכנסות מנכסים בלתי מוחשיים מסוימים ושיעור מופחת של 9% חל על חברות סטארט אפ מסוימות ועסקים קטנים כל עוד ההכנסות השנתיות (כולל מע"מ) שלהן נמוכות מ-2 מיליון אירו (החל משנת 2021). החל משנת 2022, הכנסות דיבידנד בידי חברת החזקות מזכה, תושבת פולין, יהיו פטורים ממס בשיעור 95% מסכום ההכנסה (100% החל משנת 2023). יתרת הדיבידנד (5% מסכום הדיבידנד) חייב במס בנפרד מההכנסה	ככלל, חלוקת דיבידנד מחברה תושבת פולין לישויות שאינן תושבות פולין חייבות בניכוי מס במקור בשיעור של 19% על פי הדין המקומי. שיעור מס זה יכול להיות מופחת ל-0% ככל שמדובר בחברה המאוגדת ב-EEA ²¹ או בשוויץ בהתקיים מספר תנאים. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על דיבידנד המשולם לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%. תחת האמנה בין ישראל לפולין, שיעור המס יכול להיות מופחת ל-10% או ל-5% אם הישות מקבלת הדיבידנד מחזיקה לפחות 15% מהון המניות של החברה המשלמת. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי דיבידנד לחברות שאינן תושבות פולין אם סה"כ תשלומי הריבית, הדיבידנד, התמלוגים ותשלומים דומים אחרים לאותה ישות, באותה שנה, עולים על 2 מיליון PLN. ניכוי מס במקור כאמור, יחול על הסכום שמעל 2 מיליון PLN ללא התחשבות בשיעור המס המופחת הניתן בהתאם לאמנות המס של פולין. יחד עם זאת, יש לציין שבהתקיימות	תשלומי ריבית מחברה תושבת פולין לישות שאינה תושבת פולין כפופים לניכוי מס במקור של 20% על פי הדין הפולני. תשלום ריבית מחברה פולנית לישות תושבת באחת ממדינות החברות באיחוד האירופאי, יהיה פטור מניכוי מס במקור כאשר מקבלת התשלום מחזיקה/מוחזקת לפחות 25% ממניות החברה האחרת או ששתי החברות מוחזקות במישרין על ידי חברה ב-EU. נדרשת החזקה של שנתיים לפחות. בנוסף, שיעור הניכוי מס במקור על ריבית המשולמת לקרנות פנסיה או קרנות השקעה ב-EEA הינו 0%. האמנה בין ישראל לפולין עשויה להפחית את שיעור הניכוי ל-5%. רפורמת ניכוי מס במקור חדשה בפולין קובעת שהחל מ-1 בינואר 2022, תחול חובת ניכוי מס במקור על תשלומי ריבית לחברות שאינן תושבות פולין אם	בפולין אימצו חלק מהצעות ה-OECD בפרויקט ה-BEPS. במסגרת זו, אומץ חוק להגבלת הוצאות המימון המותרות בניכוי. החוק מגביל את הוצאות המימון ל-3 מיליון זלוטי פולני, ומעבר לכך עד תקרה של 30% מה-EBITDA.	ככלל, רווחי הון חייבים במס חברות בשיעור של 19%. החל משנת 2022, חברות החזקות עשויות להיות פטורות ממס רווח הון ממכירת מניות של חברות בנות לחברות לא קשורות בהתקיים מספר תנאים.

²¹ European Economic Area - ארגון המאגד את המדינות החברות באיחוד האירופאי, וכן את איסלנד, שבדיה וליכטנשטיין.

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

1.19 הסכמים מהותיים

1.19.1 הוראות בדבר תיחום פעילות

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.19.1.4 ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.

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

1.20 הסכמי שיתוף פעולה

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

1.20.2 שיתוף פעולה עם אפריקה מגורים

לפרטים אודות הסכמי שיתוף הפעולה של החברה, באמצעות חברה בת בבעלותה המלאה, עם אפריקה מגורים בקשר עם ייזום פרויקטים למגורים במסגרת תכנית 'מחיר למשתכן', ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים.

1.20.3 שיתוף פעולה עם קבוצת לוזון

לפרטים אודות הסכם שיתוף הפעולה בין החברה לקבוצת לוזון בקשר עם ייזום וביצוע פרויקטים במסגרת תכנית מחיר למשתכן, ראה באור 24ג' לדוחות הכספיים.

1.20.4 שיתוף פעולה עם ניופאן

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

1.21 מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

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

1.21.1 חקיקה

ישראל – חוק המכר דירות קובע, בין היתר, את החובות החלות על מוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות ביחידות דיור הנמכרות ע"י יזם פרויקט נדל"ן למגורים. כמו כן, חוק המכר דירות קובע סנקציה בגין איחור במסירת דירה. החל מיום 7.7.2022 עודכן חוק המכר באופן שבו, ביחס לדירות שחווה המכר בגין נחתם לאחר מועד כאמור, איחור במסירת דירה העולה על חודש אחד מתום המועד הקבוע לכך בחוזה המכר, יזכה את רוכש הדירה בפיצויים ללא הוכחת הנזק, כאשר הפיצויים ישולמו בתום כל חודש, בעד אותו חודש. יחד עם האמור, הוראות אלה לא יחולו במידה שהאיחור במסירה נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד, או כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק

החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970, שעניינו פטור בשל סיכול חוזה, ומתקיימים לגבי שאר התנאים הקבועים באותו סעיף. בנוסף, מתחלקת האחריות לטיב הבנייה לשתי תקופות עיקריות. הראשונה, תקופת הבדק, שתחילתה בעת העמדת הדירה לרשות הרוכש וסיומה בין שנה לשבע שנים (למעט אי התאמה יסודית, כהגדרתה בחוק המכר, שהינה בעיקרה ביחס לקונסטרוקציה, שאז תקופת הבדק הינה למשך 20 שנה), בהתאם למהות הליקוי ("תקופת הבדק"). השנייה, תקופת אחריות בת שלוש שנים שתחילתה בתום תקופת הבדק ("תקופת האחריות").

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

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

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

1.21.2 רישוי

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

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

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

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

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

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

1.21.3 תכנון ובניה

ישראל – חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 אוסר על ביצוע בניה ללא קבלת היתר בניה מתאים מהרשויות (למעט לגבי רשימת עבודות הפטורות מהיתר הקבועה בדין). בניה ללא היתר מקום בו קיימת חובה בהוצאתו, או בניה בסטייה מהיתר, עשויה להקים חבות בפלילים. חוק התכנון והבניה קובע הוראות בנוגע להליכי הוצאת היתר, בקשות להקלות והיתר לשימושים חורגים, תחילת עבודות וקבלת תעודת גמר. הגוף המוסמך להוציא היתר הינו הועדה המקומית לתכנון ולבניה/רשות הרישוי, והיא כפופה לקיום תנאים הקבועים בדין. היתר הבניה ניתן לביטול לפני תאריך פקיעתו במקרים חריגים בהם נקבע כי הוצא בניגוד לתוכניות ולדין. יצוין כי ככלל האחריות להוצאת היתרי בניה בפרויקטים שהחברה מבצעת (לרבות אישורי תביע, בקשות להקלות, שימושים חורגים, ביצוע התשלומים הכרוכים וכיו"ב) חלה על היזם של הפרויקט הרלוונטי, בעוד שלקבלן המבצע ככלל אחריות להקים את הפרויקט בהתאם לקבוע בהיתרי הבניה כאמור. על אף האמור, בפרויקטים מסוג

תכנון וביצוע (DB) ובפרויקטים יזמיים של החברה, האחריות התכנונית, בין היתר על הוצאת היתרי בניה חלה על החברה.

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

1.21.4 תקינה

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

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

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

1.21.5 כח אדם

ישראל – ענף הבניה בישראל מושפע מזמינות כוח האדם המקצועי בתחום. למחסור ואי זמינות של כוח אדם איכותי ומיומן עלולה להיות השפעה על הקבוצה בעיקר בקשר עם עמידתה בלוחות זמנים

לביצוע הפרויקטים השונים שלה, וכן על עלות ביצוע עבודות ותמחור הצעות למכרזים. ככלל, באתרי החברה פועלים עובדים ישראלים, עובדים זרים ועובדים פלשתינאים. לעניין השפעתה של מלחמת "חרבות ברזל" על העסקתם של עובדים פלשתינאים, ראה באור 1 לדוחות הכספיים.

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

למועד הדוח, החברה מחזיקה בבעלות מלאה בדניה כוח אדם, שהינה קבלן כוח אדם מורשה - באמצעותה מוצבים עובדי חברת כוח האדם בהתאם לחוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א, באתרים השונים עבור פעילות הקבוצה. למועד הדוח, דניה כוח אדם מעסיקה כ- 160 עובדים.

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

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

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

העובדים הזרים בקבוצה, שאינם מומחים ו/או פלשתינאים, מועסקים באמצעות תאגיד יובלים, שהינו תאגיד כוח אדם מורשה להעסקת עובדים זרים בענף הבניין, והינו בבעלות מלאה של החברה, או באמצעות תאגידי עובדים זרים אחרים. יובהר, כי על פי חוק העסקת עובדים ע"י קבלני כ"א וכן ההוראה בתוספת הראשונה לחוק דנא בעניין ענף הבניין, הוחרגו תאגידי מורשים בעלי היתר לפי סעיף 10(א) לחוק לעניין מגבלת הצבה של תשעה חודשים. לכן, תאגידי מסוג זה בענף הבניין רשאים להמשיך להציב את עובדיהם הזרים אצל מעסיקים בפועל בענף הבניה גם מעבר לתשעה חודשים רצופים. ליובלים היתר עקרוני לפעול כתאגיד עובדים זרים עד ליום 31.12.2024 אשר מוגבל להעסקה של עד 900 עובדים זרים. ליום 31 בדצמבר 2023, יובלים מעסיקה כ- 380 עובדים זרים.

לפרטים אודות הליך שימוע בנוגע לתוקף ההיתר של יובלים מחודש אוגוסט 2019 ראה סעיף 1.21.5 לדוח התקופתי לשנת 2021 כפי שפורסם ביום 3.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-025771). נכון למועד הדוח, לא חל שינוי בסטטוס ההליך ותוקף ההיתר של יובלים חודש לשנת 2024. העובדים המומחים הזרים בקבוצה, מועסקים בהעסקה ישירה על ידי חברות הקבוצה.

עד לפרוץ מלחמת "חרבות ברזל", בנוסף לאמור לעיל, העסיקה הקבוצה באתריה עובדים פלשתינאים ולאותו מועד, החזיקה החברה בכ- 365 היתרים להעסקת עובדים פלשתינאים. עם זאת, עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", נאסרה כניסתם של עובדים פלשתינאים לישראל.

בהתאם להחלטת הממשלה מס' 1056 בנושא "רציפות תפקודית של ענף הבניה בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" ותיקון החלטת הממשלה מיום 12.11.2023, ולאור הצורך לוודא רציפות תפקודית של ענף הבניה בישראל בתקופת מלחמת "חרבות ברזל" ולאפשר את הפעילות באתרי הבניה באמצעות הבאה מיידית של עובדי בנין זרים לישראל, ובהמשך להחלטת ממשלה מספר 1002 מיום 27.10.2023 שעניינה "הגדלת מכסות עובדים זרים בענף הבנייה בעקבות מלחמת חרבות ברזל ותיקון החלטות ממשלה", ובמקביל להמשך פעילות משרדי הממשלה המוסמכים ליישם הסכמים בילטרליים קיימים ולהתקשר בהסדרים בילטרליים חדשים עם מדינות מוצא בהליך מהיר, פרסם ראש מינהל עובדים זרים – רשות ההגירה והאוכלוסין "נוהל זמני להבאה של עובדים זרים לישראל לעבודה בענף הבניין שלא במסגרת הסכם בילטרלי עקב מלחמת חרבות ברזל", אשר עודכן בהמשך, במסגרתו יורשו תאגידי עובדים זרים מורשים לגייס עובדים זרים, שלא במסגרת הסכמים בילטרליים, ובלבד שעובדים אלו יגיעו לארץ בהתאם לנוהל הזמני ולא יאוחר מיום 20.2.2024.

ההסדר הזמני האמור מיועד לחול בד בבד עם המשך הפעילות להסדרת המשך כניסת עובדים זרים בהתאם להסכמים בילטרליים הקיימים וכן חתימה על הסכמים או הסדרים בילטרליים עם מדינות נוספות. החברה פועלת למצות את ניסיונותיה להביא עובדים זרים לארץ, באמצעות תאגיד יובלים, בהתאם לנוהל הזמני.

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

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

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

1.21.6 בטיחות בעבודה

תחום הבטיחות בעבודה הינו חלק אינטגרלי מכלל פעילות החברה, החל מקליטת העובדים, שיקולי רכש, מכרזים, ביצוע ובקרה. ביצוע פרויקטים בתחום קבלנות הבניה מחייב עמידה בכללי הבטיחות והגהות המתחייבים על פי כלל הוראות הדין וחוקי מדינת ישראל ובכללם פקודת הבטיחות בעבודה, חוק ארגון הפיקוח על העבודה התשי"ד-1954 (לעיל ולהלן: "**חוק הפיקוח**") וכן מכוח התקנות והצווים מכוחם. בהתאם להוראות חוק הפיקוח, ממונה בכל פרויקט בו החברה מבצעת עבודות

קבלנות בניה הדורשות מינוי מנהל עבודה על פי החוק הני"ל, מנהל עבודה כאחראי בטיחות וכן עוזר בטיחות בבניה כנדרש. בקבוצה כ- 22 ממוני בטיחות האחראים על שמירת הבטיחות והגהות בפעילות כלל החברות בקבוצה. כמו כן, הקבוצה משקיעה משאבים רבים לצורך עמידה בתקני בטיחות וולונטריים, לרבות תקן ISO 45001 (תקן למערכות ניהול בטיחות וגהות בתעסוקה) ו- ISO 14001 (תקן לניהול איכות הסביבה) של מכון התקנים. החברה מפעילה בית ספר לבטיחות אשר הינו מוכר ומוסמך על ידי משרד העבודה לביצוע הכשרות בנושא עבודה בגובה והסמכה לעוזרי בטיחות בבניה, אשר במסגרתו מדריכה החברה באמצעות מדריכים מוסמכים מטעמה, במגוון שפות, את עובדיה ובהתאם לצורך ולהוראות הדין המתאימות – גם את עובדי קבלני המשנה, בהדרכות שונות בנושא בטיחות, גהות וסביבת עבודה בטוחה וכן מספקת להם ציוד מגן אישי. הקבוצה מקיימת באופן קבוע ושגרתי קבוצות עבודה ופורומים בנושא בטיחות בעבודה, כמו כן, החברה מקיימת תחקירים שוטפים לאירועי בטיחות לצורך הפקת לקחים, באופן שעובדי הקבוצה הרלוונטיים יהיו חשופים לממצאי התחקיר והמסקנות.

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

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

בשנת 2022 החברה הצטרפה לתכנית "כוכבים בבטיחות" מטעם התאחדות הקבלנים בוני הארץ. מדובר בתכנית וולונטרית שמטרתה הקניית כלים לשמירה מיטבית על הבטיחות וניהול הבטיחות באתרים, תוך המשך הטמעת תרבות בטיחות נאותה. נכון למועד הדו"ח, הוענקו לחברה שני כוכבי בטיחות מתוך חמישה.

1.22 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

1.22.1 חקיקה סביבתית רלוונטית לפעילות הקבוצה

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

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

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

1.22.1.1 תקן בנייה ירוקה – ת"י 5281

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

1.22.1.2 מלחמת "חרבות ברזל" – הארכות תקופות ודחיית מועדים בקשר לאישורים רגולטוריים

בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" העבירה הממשלה שורת חוקים והחלטות הנוגעים להקלות רגולטוריות לרבות הארכת תוקפם של היתרים ואישורים סביבתיים מסוימים. כאמור, בחודש אוקטובר 2023 נכנס לתוקפו חוק הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מיתקני גז), התשפ"ד-2023 ("חוק הארכת תקופות"), בהתאם להוראות החוק, תקופת תוקפו של אישור רגולטורי שמועד פקיעתו המקורי חל בתקופה הקובעת, תוארך בשלושה חודשים ותקופת תוקפו של אישור רגולטורי המנוי בתוספת הראשונה לחוק האמור תוארך בתקופה של ארבעה חודשים, מהיום שקדם למועד הפקיעה המקורי. בדצמבר 2023 אושר צו הארכת תקופות ודחיית מועדים (הוראת שעה – חרבות ברזל) (אישורים רגולטוריים, עיצומים כספיים ובדיקות מיתקני גז) (הארכת התקופה הקובעת והארכת תקופת ההארכה), התשפ"ד-2023 ("צו הארכת תקופות").

1.22.2 ניהול הסיכונים הסביבתיים וההשפעות הסביבתיות על פעילות הקבוצה

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

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

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

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

1.22.3 השפעות הסיכונים הסביבתיים על פעילות מפעלי סיבוס רימון

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

1.22.4 הליכים משפטיים מהותיים הקשורים בהגנת הסביבה

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

1.22.5 אירועים סביבתיים בעלי השפעה מהותית

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

1.22.6 עלויות סביבתיות מהותיות

בשנים 2021, 2022 ו-2023, הקבוצה לא נשאה בעלויות סביבתיות מהותיות, לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה בסביבה או לצורך תיקון נזקים שנגרמו לסביבה.

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

1.23 הליכים משפטיים

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 הוגשו כנגד החברה וחברות מאוחדות תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 275 מיליון ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוען, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. בדוחות הכספיים נכללו הפרשות בסך של כ- 50 מיליון ש"ח (לא כולל תביעות המכוסות ע"י חברת הביטוח), מתוכם סך של כ- 40 מיליון ש"ח הפרשות בגין ליקויי בניה.

לפרטים אודות ההליכים המשפטיים מהותיים של החברה ר' באור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

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

1.24 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

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

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

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

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

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

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

1.25 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

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

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

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

1.26 דיון בגורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

1.26.1 גורמי סיכון מאקרו- כלכליים

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

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

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

1.26.1.3 משבר בריאותי עולמי – למשבר בריאותי עולמי מתמשך, דוגמת התפשטות נגיף הקורונה, אשר יביא לסגירת עסקים, השבתת שירותים ממשלתיים, סגירת גבולות ומגבלות נוספות עלולות להיות השלכות מהותיות על הכלכלות העולמיות, לרבות בשווקים בהם פועלת החברה. משבר בריאותי כאמור והמשבר הכלכלי הנלווה לו עלולים להיות בעלי השפעה לרעה על מצבה של החברה, יכולתה להפעיל את הפרויקטים ועל הביקושים לשירותי החברה ולפיכך, עלולה להיות השפעה לרעה על תוצאות פעילות החברה.

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

1.26.1.5 שינויים בשערי מט"ח – החברה פועלת, ברומניה, פולין וארה"ב, בהן מטבע הפעילות הינו אירו ודולר ארה"ב, לפי העניין, זאת בעוד הדוחות הכספיים של החברה הינם בשקלים. כתוצאה מכך, לפיחות בשערי החליפין של השקל אל מול האירו ו/או דולר ארה"ב, קיימת השפעה שלילית על התוצאות המדווחות וההון של החברה. כמו כן, חלק מחומרי הגלם המשמשים לפעילותה של החברה מיובאים או נרכשים בחו"ל, ולפיכך, לעלייה בשערי החליפין עשויה להיות השפעה על מחירי חומרי הגלם כאמור ולהביא לייקור עלויות ביצוע הפרויקטים ולהיות בעלות השפעה שלילית על תזרים המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 1)ד34 (לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה).

1.26.1.6 שינויים בשיעורי ריביות במשק – החברה מממנת את פעילותה, בין היתר, באמצעות אשראי בריבית משתנה, ולפיכך עליה בשערי הריביות בשווקים בהם פועלת החברה עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 1)ד34 (לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023).

1.26.2 גורמי סיכון ענפיים

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

1.26.2.2 מדיניות הממשלה בקשר עם פיתוח תשתיות ותנודתיות בענף הבניה – פיתוח תשתיות מושפע ישירות ממדיניות הממשלה, לרבות הסכומים המוקצים לכך בתקציב המדינה ומכרזים המפורסמים על ידה. לפיכך, הקטנת התקציבים המופנים לנושא זה, לרבות תקציבים לסלילת כבישים, מסילות רכבת וגשרים או צמצום היקף המכרזים המפורסמים, תביא לקיטון בהיקף הפעילות בתחום ביצוע וזכיינות תשתיות ועלולה לגרום לקיטון היקף הפעילות של החברה בתחום זה ולהשפעה לרעה על

תוצאות הפעילות של החברה. בנוסף, היקפי הבניה למגורים מושפעים ממדיניות הממשלה, בין היתר, ביחס לשיווק קרקעות, קצב התכנון והרישוי של הפרויקטים, מגבלות על משכנתאות ותכניות לעידוד רכישת דירות (דוגמת 'מחיר למשתכן'). שינויים במדיניות עשויים להשפיע על ההיצע והביקוש לקרקעות ולדירות מגורים, באופן שעלול להשפיע על הביקוש לשירותי החברה כקבלן מבצע ועל פרויקטי הייזום של החברה ולפיכך, על תוצאותיה הכספיות.

1.26.2.3 מכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים - החברה ניגשה ומתעתדת לגשת למכרזי בניה ותשתית בהיקפים משמעותיים. בפרויקטים אלו נדרשים העמדת הון עצמי, ערבויות ומימון בהיקף ניכר. בנוסף, בחלק מפרויקטים אלו, החברה נוטלת על עצמה סיכונים החורגים מסיכונים רגילים שנוטל קבלן מבצע, ובכלל זה סיכונים בתחום התכנון. היקף עבודות ההקמה בפרויקטים אלו גבוה באופן משמעותי מפרויקטים קבלניים אחרים של החברה. היה והחברה לא תעמוד בתוכניות העסקיות שלה בפרויקטים מסוג זה, בדגש על תקציב ולוחות זמנים, עלול הדבר להשפיע באופן משמעותי לרעה על עסקיה של החברה.

1.26.2.4 עובדים זרים וכח אדם מקומי - להיבטי כוח אדם השפעה מהותית על פעילות החברה בישראל ובחו"ל, הן בהיבט זמינותם והן בהיבט עלות העסקתם. מחסור בעובדים זרים, לרבות עובדים פלשתינאים (לרבות בשל איסור העסקתם או צמצום מכסות להבאתם או אי קבלות אישורים בגינם) ו/או ייקור עלות העסקתם באמצעות הטלת היטלים או מסים חדשים ו/או העלאת המסים וההיטלים הקיימים), עלולים להשפיע מהותית על פעילות החברה.

שינויים רגולטורים בחוקי העבודה לרבות חוק קבלני כח אדם וחוקים הנוגעים להעסקת עובדים זרים, החוק להגברת האכיפה של דיני עבודה וההסכמים הקיבוציים בענף הבניה, עלולים לגרום לייקור תשומות הבניה ולשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר.

1.26.2.5 התייקרות תשומות בניה והסלילה - התייקרות תשומות בניה וסלילה, בעיקר תשומות עיקריות כגון כח אדם (לרבות עובדים זרים), בטון, ברזל, אבן, חומרי ריצוף וחיפוי, אגרגטים, חומרי מחצבה, תערובות אספלט, ביטומן וכד' עלולה להביא לשחיקה ברווחיות החברה בטווח הקצר. החברה פועלת להקטנת סיכון זה באמצעות שילוב מנגנוני הצמדה של התמורה החוזית בחוזי ההתקשרות של החברה. בנוסף, החברה עורכת מעת לעת, עסקאות בנגזרים ו/או רכישה ישירה של סחורות בהיקפים לא מהותיים. התייקרות תשומות הנרכשות ישירות על ידי קבלני משנה (כגון מעליות, אלומיניום, צנרת לעבודות תברואה וכיו"ב) עלולה להביא בעקיפין לשחיקת רווחיות החברה בטווח הקצר. לפרטים נוספים אודות גורם סיכון זה, ר' באור 33ד(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

1.26.2.6 זמינות חומרי גלם - שיבושים באספקת חומרי גלם לרבות עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה במחצבות, נמלים וכיו"ב עלולים לגרום להפסקה קצובה, מלאה או חלקית בפעילות באתרי הבניה והתשתית שבהם פועלת החברה.

1.26.2.7 שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים אותם החברה יוזמת.

1.26.2.8 בטיחות בעבודה - פעילות החברה מתאפיינת בסביבת עבודה מסוכנת הכוללת, בין היתר, עבודה בגובה רב, עבודה עם מכשור כבד וחומרים מסוכנים. תאונות עבודה חמורה באחד המפעלים או בפרויקט בניה או תשתית של החברה עלולה לגרום לאובדן בחיי אדם, פגיעות גוף ולנזקים פיזיים לרכוש, לגרום לעצירת פעילות הפרויקט לתקופה בלתי ידועה ולנזק תדמיתי וכספי. אי עמידה בתקני

בטיחות וגהות עלולה לגרום להוצאות כספיות משמעותיות ואף לתביעות פליליות כנגד מנהלי החברה.

1.26.2.9 ליקויי בניה – החברה מתחייבת כלפי מזמיני העבודה לתקופת אחריות לעבודתה. אם יתגלו ליקויי

בנייה בהיקפים מהותיים, עשוי הדבר להשפיע לרעה על רווחיותה של החברה ועל המוניטין שלה.

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

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

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

במספר רב של פרויקטים בהיקפים משתנים, החברה נדרשת לכיסוי ביטוחי בהיקף משמעותי. כמו כן, לחברה אירעו במהלך השנים מספר אירועי ביטוח, ביניהם קריסת חניון הברזל. לפיכך, מספר חברות הביטוח המתמחות בתחומי פעילותה של החברה ואשר להן היכולת הפיננסית לבטח את פעילותה בישראל מוגבל. לשינויים בשוק הביטוח, לרבות צמצום הכיסויים המוענקים על ידי חברות הביטוח, או לקרות אירועי ביטוח נוספים בחברה, עלולה להיות השפעה לרעה על יכולתה של החברה לקבל כיסויי ביטוחי הולם או לרכוש ביטוח במחירים ריאליים, ולפיכך להשפיע לרעה על תוצאותיה הכספיות של החברה או על יכולתה להתמודד במכרזים ופרויקטים שונים אשר החברה נדרשת להעמיד ביטוח עבורם. לפרטים אודות הליך משפטי שהתנהל כנגד החברה ונושאי משרה בה בקשר עם קריסת חניון הברזל, ר' באור 23א'3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023.

1.26.3 גורמי סיכון ייחודיים לחברה

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

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

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

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

החברה בענין שימוש במערכות המידע על מנת להגביר את מודעות העובדים לנושא. יצוין כי החברה מבוטחת בפוליסת בטיחות כנגד סיכוני סייבר.

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

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

אז | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

דוח דירקטוריון לשנת 2023



דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023

דירקטוריון החברה מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני דניה סיבוס בע"מ ("החברה"), לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, הכל בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד, תוצאות פעולותיו,

הונו העצמי ותזרימי המזומנים שלו

1. תיאור החברה והסביבה העסקית

החברה התאגדה ונרשמה בישראל כחברה פרטית ביום 24 בדצמבר 1997. ביום 25 בפברואר 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של ניירות הערך של החברה, מניותיה נרשמו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ, והיא הפכה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999. החברה עוסקת, במישרין ובאמצעות חברות בת בשליטתה (ביחד, "הקבוצה"), בתחומי הפעילות הבאים:

- 1.1. תחום קבלנות הבניה למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות קבלניות לבניה למגורים עבור לקוחות חיצוניים. בתחום זה פועלת החברה בישראל, רומניה וארה"ב (ניו יורק).
- 1.2. תחום קבלנות בניה שלא למגורים – במסגרתו, מבצעת הקבוצה עבודות בניה שלא למגורים, לרבות ביצוע עבודות בניה של בנייני משרדים, מבני תעשיה, מסחר, מוסדות רפואיים וכיו"ב. בתחום פעילות זה פועלת החברה בישראל וברומניה.
- 1.3. תחום ביצוע וזכינות תשתיות – במסגרתו, פועלת הקבוצה כקבלן מבצע וכזכיון בפרויקטי PPP של פרויקטים בתחום התשתיות בעיקר בישראל, לרבות פרויקטי כבישים, גשרים, בניית מסילות רכבת, מנהרות ותחנות תת קרקעיות.
- 1.4. תחום ייזום וביצוע למגורים – במסגרתו, עוסקת הקבוצה ברכישת קרקעות לצרכי ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים ובשיווק ומכירה של דירות המגורים שנבנו. החברה פועלת בתחום זה בישראל כיום, לבד או ביחד עם שותפים, במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וכן ברומניה ובפולין.

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בגבול הצפון כנגד התקפות של אויבנו בלבנון ובסוריה. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב. כמו כן, פונו ישובים רבים, הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבתם לאזורי הלחימה. בעקבות פרוץ הלחימה, בתקופת הלחימה הראשונית, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות, המקומיות והאחרות, ופתחה את אתרי הבניה שלה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידיך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה הינו גיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של החברה. ככלל, השפעת המצב הבטחוני כאמור, על היקף הביצוע הכולל של החברה לא משמעותי (ירידה של כ- 9% ביחס להיקף המחזור ברבעון השלישי). יחד עם זאת, בחלק מהפרויקטים הצמזום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים, יבחנו על ציר הזמן כתלות במצב המלחמתי ובהשלכות שלו על המשק.

כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש ע"י המדינה, אינו נותן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של החברה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית.

לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבניה ופתרון למחסור בעובדי הבניה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

הערכות החברה בסעיף זה לעיל, בקשר עם השפעות המלחמה על החברה, על הפרויקטים שלה ותוצאותיה הכספיות ובדבר השלכות המתווה המתגבש במדינה לענף הבניה הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בסעיף 332 בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוססות על המידע הקיים בחברה נכון למועד פרסום הדוח וההנחות המפורטות לעיל. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, בין היתר, בשל היותן מושפעות מגורמים אשר אינם בשליטת החברה. הימשכות המצב המלחמתי, הרחבתו לאזורים נוספים בארץ, שינויים בהנחיות המדינה ופיקוד העורף, קצב התאוששות כלכלת ישראל, מגמות צמיחה בארץ ובעולם, כמו גם שינויים נוספים שינבעו מהאמור, עלולים להשפיע על פעילות החברה ועל תוצאותיה הכספיות באופן שונה מההערכות המפורטות לעיל.

3. המצב הכספי

ליום 31.12.2023 הסתכמו סך נכסי החברה בכ- 2,487 מיליון ש"ח וסך ההון המיוחס לבעלים של החברה הסתכם בכ- 759 מיליון ש"ח.

להלן תמצית נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן (באלפי ש"ח) :

סעיף	31.12.2022	31.12.2023	הסברים
סה"כ נכסים שוטפים	1,904,307	2,130,832	סך הנכסים השוטפים, גדל בתקופת הדוח בכ- 227 מיליון ש"ח, הגידול נבע בעיקרו מגידול בסעיף המזומנים ושווי מזומנים, ראה תזרים חיובי מפעילות שוטפת. כמו כן מגידול בסעיף הלקוחות, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח. בנוסף סעיף המלאי בניינים למכירה גדל בסך של כ- 40 מיליון ש"ח, בעיקר מהתקדמות הבנייה בפעילות הייזום בפולין וברומניה.
השקעות והלוואות לחברות מוחזקות	115,325	56,320	הקיטון נבע בעיקרו מהחזר השקעה על סך של כ- 46 מיליון ש"ח שהתקבל מחברה כלולה.
מלאי מקרקעין	70,664	61,477	
רכוש קבוע ונכסים בלתי שוטפים אחרים	207,274	238,378	
סה"כ נכסים שאינם שוטפים	393,263	356,175	
סה"כ התחייבויות שוטפות	1,529,074	1,655,456	סך ההתחייבויות השוטפות, גדל בתקופת הדוח בכ- 126 מיליון ש"ח, בעיקר כתוצאה מגידול בסעיף הספקים, בסך של כ- 90 מיליון ש"ח, שנבע מגידול במחזורי הפעילות בתקופת הדוח. כמו כן מגידול בסעיף מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה על סך של כ- 70 מיליון ש"ח
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	63,597	72,341	
הון	704,899	759,210	הגידול בהון נבע בעיקרו מגידול ברווח לתקופה אשר קוזז בחלקו מדיבידנד שהוכרז בתקופת הדוח בסך של כ- 160 מיליון ש"ח.

4. תוצאות הפעילות

4.1. להלן תמצית הדוח על הרווח הכולל במאוחד (באלפי ש"ח):

הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	נושא
	ראה סעיף 4.2 להלן.	4,486,210	5,415,466	הכנסות
	ראה סעיף 4.2 להלן.	3,862,293	5,136,229	עלויות והוצאות
	ראה סעיף 4.2 להלן.	198,133	279,237	רווח גולמי
	53,124	60,197	63,521	הוצאות הנהלה וכלליות
	1,800	456	-	הוצאות מכירה ושיווק
ההכנסות האחרות נטו בתקופה נובעות ממכירת זכויות החברה בשותפות הכלולה. הכנסות אלה מהוות את חלקה של החברה ברווח הפרויקטלי בשותפות.	(20,293)	-	(6,580)	הכנסות אחרות, נטו
	163,502	218,229	222,296	רווח תפעולי
	3,358	7,626	35,472	הכנסות מימון
	(4,241)	(16,871)	(9,176)	הוצאות מימון
הכנסות המימון נטו בתקופה נבעו בעיקר מהכנסות הפרשי שער ומהכנסות ריבית מפקדונות בבנקים, לעומת הפסדים מהשקעה בניירות ערך שנוקפו בתקופה המקבילה אשתקד.	(883)	(9,245)	26,296	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
	162,619	208,984	248,592	רווח מפעולות אחרי מימון
הקיטון ברווח בתקופה נבע בעיקרו מפעילות הייזום בחברה מוחזקת.	8,029	20,416	6,471	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות
	170,648	229,400	255,063	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
	(38,462)	(54,090)	(59,012)	מסים על ההכנסה
	132,186	175,310	196,051	רווח מפעילות נמשכת
הסעיף כלל רווח מהשלמת היפרדות מאפריקה מגורים, לפרטים ראה באור 4 לדוחות הכספיים השנתיים	81,121	-	-	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
	213,307	175,310	196,051	רווח לתקופה

4.2. להלן תוצאות הפעילות בחלוקה לפי תחומי פעילות (באלפי ש"ח):

תחום פעילות	נושא	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	הסברים
בניה למגורים	הכנסות	2,224,676	1,634,961	1,796,984	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד הינו פועל יוצא של הגידול בצבר המגזר.
	רווח גולמי	94,993	74,081	100,760	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
בניה שלא למגורים	הכנסות	1,850,646	1,350,138	1,083,659	הגידול בהכנסות המגזר ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקרו כתוצאה מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים, ומגידול בפעילות בהיקף העבודות האלקטרומכניות.
	רווח גולמי	91,827	76,914	32,950	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
ביצוע וזכיינות תשתיות	הכנסות	1,255,183	1,159,030	931,555	הגידול בהכנסות נבע בעיקרו מכניסה לביצוע של פרויקטים חדשים.
	רווח גולמי	79,916	77,838	20,596	שיעור הרווח הגולמי הגבוה במגזר נבע בעיקר מפרויקטים שהסתיימו או בשלבי סיום. בתקופה המקבילה אשתקד שיעור הרווחיות הגבוה נבע בעיקרו מזקיפה משמעותית בפרויקט שהסתיים.
ייזום וביצוע למגורים	הכנסות	84,961	342,081	248,228	הקיטון בהכנסות הפעילות היזמית בישראל בתקופת הדוח נבע בעיקרו משלבי ביצוע מתקדמים מהפרויקטים היזמיים בישראל לרבות עיר היין באשקלון שהניב הכנסות משמעותיות בתקופה המקבילה אשתקד. עיקר הכנסות המגזר בתקופת הדוח נבעו מפרויקטים יזמיים בביצוע בחו"ל. הפרויקטים היזמיים בישראל הסתיימו בתקופת הדוח.
	רווח גולמי	12,501	50,049	43,827	ללא שינוי משמעותי ביחס להכנסות המגזר.
סה"כ לפי התאמות	הכנסות	5,415,466	4,486,210	4,060,426	
	רווח גולמי	279,237	278,882	198,133	

4.3. ה-EBIDTA¹ לפי הדוחות הכספיים לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 298 מיליוני ש"ח לעומת כ- 287.7 מיליון ש"ח בשנת 2022 וכ- 218.4 מיליון ש"ח בשנת 2021, בהתאמה.

¹ EBITDA משמע – רווח לפני ריבית, מיסים, פחת והפחתות. נתון זה הינו נתון מקובל, בין היתר, למדידת היעילות התפעולית של חברות.

5. צבר הזמנות

צבר ההזמנות המאוחד של החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2023 עומד על סך כ- 13.3 מיליארד ש"ח (לא כולל חלק החברה בחברות כלולות).

להלן פירוט צבר ההזמנות של החברה לפי תחומי פעילות (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2021 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2021 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2022 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2022 כניסות לצבר ההזמנות	נתונים ליום 31.12.2023 יתרת צבר	נתונים ליום 31.12.2023 כניסות לצבר ההזמנות	סעיף
5,323	2,974	5,901	1,935	6,362	2,333	בניה למגורים
2,043	674	3,203	1,837	4,289	2,320	בניה שלא למגורים
2,430	578	2,384	969	*2,523	1,203	ביצוע וזכינות תשתיות
425	569	94	-	139	128	ייזום וביצוע למגורים
10,221	4,796	11,581	4,741	13,313	5,983	סה"כ

* יתרת הצבר אינה כוללת את חלקה של החברה בקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים. ראה באור 2'24 לדוחות הכספיים השנתיים.

6. נזילות

יתרת המזומנים, פקדונות מוגבלים ובטוחות סחירות ליום 31.12.2023 הינה כ- 933 מיליון ש"ח. להלן תזרימי המזומנים של הקבוצה מפעילות שוטפת, מפעילות השקעה ומפעילות מימון (במיליוני ש"ח):

נתונים ליום 31.12.2021	נתונים ליום 31.12.2022	נתונים ליום 31.12.2023	סעיף
203.7	155.6	269.6	תזרים מזומנים מפעילות שוטפת
(72.5)	78.2	96.4	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(130.8)	(142.7)	(185.9)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
0.4	91.2	180.1	סה"כ השינוי במזומנים ושווי מזומנים

תזרים מזומנים מפעילות שוטפת

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם בכ- 269.6 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מפעילות שוטפת בסך של כ- 155.6 מיליון ש"ח ו- 203.7 מיליון ש"ח בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

תזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח כלל עודף תקבולים משמעותי בעיקר מהסקטור הציבורי.

תזרים מזומנים מפעילות השקעה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות השקעה בתקופת הדוח הסתכם בכ- 96.4 מיליון ש"ח, לעומת סך של כ- 78.2 מיליון ש"ח בשנת 2022 ומתזרים מזומנים ששימש לפעילות השקעה בסך של כ- 72.5 מיליון ש"ח, בשנת 2021.

תזרים המזומנים מפעילות השקעה במהלך התקופה נבע בעיקרו מהחזר השקעה מעסקה משותפת וממימוש נטו של בטוחות סחירות, פקדונות מוגבלים וריבית שהתקבלה בסך כולל של כ- 125 מיליון ש"ח, אשר קוזז בחלקו מהשקעה ברכוש קבוע שבוצעה בסך של כ- 40 מיליון ש"ח.

תזרים מזומנים מפעילות מימון

תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח הסתכם בכ- 185.9 מיליון ש"ח, לעומת תזרים מזומנים ששימש לפעילות מימון בסך של כ- 142.7 מיליון ש"ח וכ- 130.8 מיליון ש"ח, בשנים 2022 ו- 2021, בהתאמה.

עיקר תזרים המזומנים ששימש לפעילות מימון בתקופת הדוח נבע מפרעון אשראי בסכום של כ- 39 מיליון ש"ח (בעיקר פרעונות התחייבויות המסווגות כאשראי בהתאם ל- IFRS16) ומחלוקת דיבידנד בסכום של כ- 155 מיליון ש"ח.

בשנת 2021 תזרים המזומנים מפעילות מימון נבע בעיקרו מתמורת הנפקה בסכום של כ- 147 מיליון ש"ח.

7. מקורות מימון

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

סעיף	נתונים ליום 31.12.2023 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2023 אחוז מסך	נתונים ליום 31.12.2022 אלפי ש"ח	נתונים ליום 31.12.2022 אחוז מסך
הון	759,210	31%	704,899	31%
התחייבויות לזמן ארוך	72,341	3%	63,597	3%
התחייבויות לזמן קצר	1,655,456	67%	1,529,074	67%
סה"כ	2,487,007	100%	2,297,570	100%

לפרטים אודות התחייבות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות כלפי תאגידים בנקאיים, ר' סעיף 1.17 לפרק תיאור עסקי החברה.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 ההון החוזר של החברה הינו כ- 475.4 מיליון ש"ח, לעומת הון חוזר בסך של כ- 375.7 מיליון ש"ח וכ- 324.9 מיליון ש"ח לתקופות שנסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2022 ו- 31 בדצמבר, 2021, בהתאמה.

היחס השוטף ליום 31 בדצמבר, 2022 הינו 1.29 לעומת כ- 1.25 בשנת 2022. לפרטים נוספים בדבר ההון החוזר לרבות התאמת ההון החוזר לתקופה של 12 חודשים, ראה סעיף 1.16.3 לפרק תיאור עסקי החברה.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

8. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה, המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו שניים. למועד דוח זה מכהנים בחברה 4 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפרטים בדבר כישוריהם, השכלתם וניסיונם ר' תקנה 26 בחלק ד' לדוח (פרטים נוספים).

9. מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות

א. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה כ- 171 אלפי ש"ח, כמו כן במהלך השנה תרמה החברה רכש על מנת לסייע לחיילים ולמפונים, ראה סעיף ב' להלן.

ב. מעורבות חברתית ותרומה לקהילה

החברה פועלת בתחום המעורבות החברתית ומבצעת פעילויות כתרומה לקהילה. בשנת 2023 החברה פעלה באופן מגוון, בין היתר, על מנת לסייע לחיילים ולמפונים כתוצאה ממלחמת חרבות ברזל. כך לדוגמא, פעלה החברה לשיפוץ וצביעת בתים לנוזקים, אריזה ואיסוף של סלי מזון, תרומת ציוד לחיילים, חלוקת מזון לחיילים ועוד. למועד הדוח, החברה לא אימצה מדיניות בנושא מתן תרומות.

10. דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים.

11. תכניות אכיפה

החברה רואה עקרון עליון בשמירה והקפדה על ציות להוראות הדין, ובהתאם לכך משקיעה משאבים על מנת להמשיך ולהטמיע בקרב עובדיה תרבות של ציות אפקטיבית, במטרה, בין היתר, למנוע הפרות הוראות הדין. בהתאם לאמור, החברה אימצה תכניות אכיפה וולנטריות שונות, בתחומים שונים, אשר יפורטו להלן ופועלת במקביל לקידום תכניות אכיפה נוספות, בתחום איכות הסביבה והגנת הפרטיות, כל זאת באמצעות עו"ד מומחים בתחומים השונים..

החברה בוחנת כל העת את השינויים הרגולטורים ואת הצורך בביצוע התאמות לתכניות השונות, תוך בחינה שוטפת של התאמות התכניות לחברה ולשינויים בהוראות הדין.

דיני תחרות

החברה אימצה תכנית אכיפה דיני תחרות, המותאמת לניהול עסקיה ולסיכונים הרלוונטיים. אימוץ תכנית האכיפה כלל הליך שלווה על ידי עו"ד מומחה מתחום דיני התחרות, אשר במסגרתו התקיימו סבבי ראיונות ופגישות עם מנהלים בקבוצת החברה. במסגרת התכנית, נערכות הרצאות והדרכות למעגלים שונים של עובדי החברה בכל הקשור לדיני התחרות. כמו כן, החברה דואגת לייצע עובדים חדשים בתפקידים הרלוונטיים, בדבר קיומו של נוהל האכיפה. בנוסף, החברה עורכת בקרה, פיקוח ודיווח שוטף בנושא זה. הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל הינה קצינת הציות בחברה.

ציאות למניעת שוחד ושחיתות

בשנת 2020, החברה אימצה תכנית ציאות מפורטת בתחום טוהר המידות, איסור שוחד ושחיתות, במסגרתה הבהירה לכלל עובדי החברה הרלוונטיים, את הוראות הדין הרלוונטיות בהקשר זה ודאגה לקיום מנגנון הטמעה, פיקוח ובקרה בנושא. הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל הינה קצינת הציאות בחברה.

תכנית אכיפה פנימית בניירות ערך

במהלך שנת 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה בתחום ניירות ערך. מטרת התכנית הטמעה של הוראות הרגולציה בתחום ניירות הערך אשר חלות על החברה, תוך הבטחת קיומם של מנגנוני הטמעה, פיקוח ובקרה אפקטיביים. במסגרת התכנית, אימצה החברה נהלים שונים בתחום הנ"ל, ביניהם, נוהל עבודת הדירקטוריון, נוהל איסור שימוש במידע פנים, נוהל עסקאות עם בעלי ענין ועוד. דירקטוריון החברה מינה את סמנכ"ל הכספים והבקרה של החברה כממונה על האכיפה בכל הנוגע לתכנית האכיפה בניירות הערך.

בטיחות בעבודה

במהלך שנת 2022 אימצה החברה תכנית אכיפה בתחום הבטיחות בעבודה. מטרת התכנית הטמעה של הוראות הרגולציה ותרבות ציאות בכל הנוגע לבטיחות וגהות בעבודה, זאת תוך קיומם של מנגנוני הטמעה, פיקוח ובקרה יעילים.

הממונה הארגוני על התוכנית הנ"ל הינה קצינת הציאות בחברה.

12. מבקר פנים

החל מיום 1 בנובמבר 2020² מכהנת רו"ח אירנה בן יקר שחור ממשרד ברייטמן אלמגור זוהר (דלויט) כמבקרת הפנים של החברה ("מבקרת הפנים"). להערכת דירקטוריון החברה, מבקרת הפנים הינה בעלת ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

12.1. למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרת הפנים, מבקרת הפנים עומדת בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

12.2. למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי מבקרת הפנים, מבקרת הפנים עומדת בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית; מבקרת הפנים אינה מחזיקה בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה; ואין למבקרת הפנים קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

12.3. מבקרת הפנים אינה עובדת של החברה ומעניקה שירותי ביקורת פנימית כנותנת שירותים חיצוניים. בביקורתה, נעזרת מבקרת הפנים בעובדי משרדה, כדוגמת אנשי ביקורת ומחשב.

12.4. הממונה הארגוני על מבקרת הפנים בחברה הינה ועדת הביקורת של החברה.

² גב' בן יקר שחור החלה לפעול במקביל למבקר הפנים היוצא מיום 1 בספטמבר 2020 לתקופת חפיפה.

- 12.5. תכנית הביקורת בחברה מוצגת בפני הדירקטוריון ונקבעת, בין היתר, על פי השיקולים הבאים: כיסוי תחומי פעילות עיקריים של החברה, דגשי ההנהלה, נושאים שנבדקו בעבר, מוקדי סיכון בחברה המוכרים למבקרת הפנים ולהנהלה, וביקורת מעקב אחר המלצות מבקרת הפנים.
- 12.6. מבקרת הפנים עורכת את ביקורתה בהתאם לתקנים מקצועיים מקובלים כאמור בסעיף 4(ב) לחוק הביקורת הפנימית וכאמור בחוק החברות.
- 12.7. מבקרת הפנים אמונה על עריכת ביקורת אובייקטיבית, באמצעות יישום אותה גישת עבודה שיטתית המשתקפת בתקנים המקצועיים המקובלים.
- 12.8. תכנית הביקורת של מבקרת הפנים מתייחסת גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה, לרבות בחו"ל ככל הנדרש.
- 12.9. מבקרת הפנים לא נדרשה על ידי הדירקטוריון לערוך ביקורת אודות עסקאות מהותיות, לרבות דרכי אישורן במהלך תקופת הדיווח.
- 12.10. למבקרת הפנים ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית ככל שידרש, למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.
- 12.11. בתמורה לעבודתה, משלמת החברה למבקרת הפנים שכר טרחה שנתי אשר נקבע מראש ובהתאם לתכנית העבודה ואיננו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת. בגין שנת 2023 שולם למבקרת הפנים סך של 215 אלפי ש"ח. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על שיקול דעתה של מבקרת הפנים בבואה לבקר את החברה. לא ניתנו למבקרת הפנים ניירות ערך כחלק מתנאי העסקתה.
- 12.12. היקף שעות הביקורת בשנה החולפת עמד על כ- 740 שעות עבודה. לדעת ועדת הביקורת, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של מבקרת הפנים, הינם סבירים להיקף הפעילות ומורכבותה, ויש בהם כדי להשיג את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.
- 12.13. להערכת החברה, בהתבסס על תכנית העבודה המוצעת של מבקרת הפנים לשנת 2024, היקף שעות הביקורת בשנה זו צפוי לעמוד על 700-800 שעות עבודה. יובהר כי תכנית העבודה, לרבות היקף השעות הכלולות בה אושרה על ידי ועדת הביקורת ביום 24 בינואר 2024.
- 12.14. מבקרת הפנים הגישה דוחות ביקורת בכתב, בהתאם לנושאי הביקורת לשנת 2023. דוחות הביקורת מוגשים ליו"ר הדירקטוריון, יו"ר ועדת ביקורת, חברי ועדת הביקורת ומנכ"ל החברה. דיון בממצאי הדוחות מתקיים בועדת הביקורת.
- 12.15. בשנת 2023 התקיימו שתי ישיבות של ועדת ביקורת בימים 27 בפברואר 2023 ו- 17 ביולי 2023 ישיבות במסגרתן נדונו דוחות הביקורת.

13. רואה החשבון המבקר

החל מחודש דצמבר 2023, רואה החשבון המבקר של החברה הינו קוסט פורר גבאי את קסירר, משרד רו"ח (חבר ב-EY). רואה החשבון המבקר הקודם של החברה היה סומך חייקין, משרד רו"ח (חבר ב-KPMG).

להלן פירוט בקשר עם שכר טרחת רואי החשבון המבקרים של החברה:

2022	2023	
480	602	ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (אלפי ₪)
200	81	שירותים אחרים (אלפי ₪)

שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו פועל יוצא של מספר שעות הביקורת שערך. הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הוא דירקטוריון החברה.

הנהלת החברה ערכה משא ומתן עם רואה החשבון בנוגע לשכר טרחתו. הצעת שכר הטרחה הובאה לאישור דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה סבר כי שכר הטרחה האמור הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

חלק ג' - הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

14. אירועים לאחר תאריך הדיווח

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר תאריך הדיווח, ר' באור 36 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולעובדיה על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

רון גינזבורג, מנכ"ל

יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון

תאריך: 6 במרס, 2024

**דוחות כספיים מאוחדים
ליום 31 בדצמבר 2023**



תוכן העניינים

עמוד

	דוח רואי החשבון המבקרים
2-3	דוחות על המצב הכספי מאוחדים
4	דוחות רווח והפסד מאוחדים
5	דוחות על הרווח הכולל מאוחדים
6-7	דוחות על השינויים בהון מאוחדים
8-9	דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים
10-84	באורים לדוחות הכספיים מאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של דניה סיבוס בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של דניה סיבוס בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה 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.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו ושל פעילויות משותפות, אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023 והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-2% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושל הפעילויות המשותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות והפעילויות המשותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

הדוחות המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשתי השנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו-31 בדצמבר 2021 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוחות שלו עליהם מיום 5 במרץ 2023 ומיום 2 במרץ 2022 כללו חוות דעת בלתי מסוייגות.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התש"לג-1973. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הני"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2023 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לשנה 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 המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

הכרה בהכנסה מפרויקטי ביצוע:

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הינו נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול דעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות המבוססות על אומדני הנהלה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה לצורך הכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בבאור 3'יא בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

- השגנו הבנה על הבקורות הפנימיים המרכזיות ועל מערכות המידע (IT) אשר שימשו על מנת לבצע את החישובים הקשורים לפרויקט.
- בקורות אלו כללו בקורות המתייחסות למדיניות ותהליכים בקביעת שיעור ההשלמה, הערכת יתרת ההכנסות מהפרויקט המבוססות על אומדני הנהלה והערכת עלויות צפויות להשלמת הפרויקט לרבות בחינת קיומו של חוזה הפסדי והכרה בחוזה מכביד.
- ביצענו נהלים מפורטים בפרויקטים מהותיים וכן בפרויקטים בהם אומדני הנהלה הינם משמעותיים יותר. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים ותכולות העבודה, מסמכים הקשורים לחריגים, תביעות, חוות דעת משפטיות ומחלוקות והסכמים עם קבלני משנה.
- ביצענו חישובים בלתי תלויים וניתוח לשיעורי ההשלמה, הכנסות והוצאות לתקופות הדוח ושיעורי הרווח הגולמי של הפרויקטים.
- דנו בשיעורי ההשלמה של הפרויקטים עם מנהלי הפרויקטים והנהלה של החברות המבצעות.
- בנוסף, בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה.

דוחות על המצב הכספי מאוחדים ליום 31 בדצמבר

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
			נכסים שוטפים
464,957	645,019	5	מזומנים ושווי מזומנים
243,499	284,437	6	פקדונות מוגבלים
84,338	3,061	7	בטוחות סחירות
893,666	955,382	8	לקוחות ונכסים בגין חוזה
117,919	111,627	9	חייבים ויתרות חובה
32,229	20,686	10	מלאי אחר
65,451	106,448	11	מלאי בניינים למכירה
2,248	4,172	12	נכסי מסים שוטפים
1,904,307	2,130,832		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים שאינם שוטפים
115,325	56,320	13	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
70,664	61,477	16	מלאי מקרקעין
3,625	13,823	12	נכסי מסים נדחים
200,881	221,589	14	רכוש קבוע, נטו
2,768	2,966	15	נכסים בלתי מוחשיים
393,263	356,175		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,297,570	2,487,007		סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 6 במרס, 2024

הבאורים המצרפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
			התחייבויות שוטפות
13,552	21,479	17	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
844,972	935,585	18	ספקים וקבלני משנה
175,687	172,036	19	זכאים ויתרות זכות
42,878	5,620	12	התחייבויות מסים שוטפים
178,984	249,534	8	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
273,001	271,202	20	הפרשות
1,529,074	1,655,456		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות שאינן שוטפות
5,470	6,077	12	התחייבויות מסים נדחים
49,442	58,700	21	התחייבות בגין חכירה
8,685	7,564	22	התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
63,597	72,341		סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות
1,592,671	1,727,797		סה"כ התחייבויות
		25	הון
31,173	31,292		הון מניות
460,668	467,250		פרמיה על מניות
(40,715)	(27,507)		קרן הון מהפרשי תרגום
4,870	4,870		קרנות הון אחרות
248,903	283,305		יתרת עודפים
704,899	759,210		סה"כ הון
2,297,570	2,487,007		סה"כ התחייבויות והון

דוחות רווח והפסד מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	באור	
4,060,426	4,486,210	5,415,466	27	הכנסות
3,862,293	4,207,328	5,136,229	28	עלויות והוצאות
198,133	278,882	279,237		רווח גולמי
53,124	60,197	63,521	29	הוצאות הנהלה וכלליות
1,800	456	-	30	הוצאות מכירה ושיווק
(20,293)	-	(6,580)	13, 4	הכנסות אחרות, נטו
163,502	218,229	222,296		רווח תפעולי
3,358	7,626	35,472		הכנסות מימון
(4,241)	(16,871)	(9,176)		הוצאות מימון
(883)	(9,245)	26,296	31	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו
162,619	208,984	248,592		רווח מפעולות אחרי מימון
8,029	20,416	6,471	13	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
170,648	229,400	255,063		רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(38,462)	(54,090)	(59,012)	12	מסים על ההכנסה
132,186	175,310	196,051		רווח מפעילות נמשכת
81,121	-	-	4	רווח מפעילות מופסקת (לאחר מס)
213,307	175,310	196,051		רווח לתקופה המיוחס לבעלים של החברה
				רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות נמשכת
				(בש"ח)
4.25	5.62	6.27	35	רווח בסיסי למניה
4.19	5.57	6.21	35	רווח מדולל למניה
				רווח בסיסי ומדולל למניה מפעילות מופסקת
				(בש"ח)
2.61	-	-		רווח בסיסי למניה
2.57	-	-		רווח מדולל למניה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על הרווח הכולל מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
213,307	175,310	196,051	רווח לשנה
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלאחר שהוכרו לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(24,822)	16,496	13,208	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילות חוץ
(24,822)	16,496	13,208	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
(763)	1,383	343	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
<u>187,722</u>	<u>193,189</u>	<u>209,602</u>	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרישי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	-	-	-	196,051	196,051	רווח לשנה
-	-	13,208	-	343	13,551	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
-	-	13,208	-	196,394	209,602	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
						עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
-	-	-	-	4,709	4,709	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(160,000)	(160,000)	דיבידנד לבעלים
119	6,582	-	-	(6,701)	-	כתבי אופציה למניות שמומשו
31,292	467,250	(27,507)	4,870	283,305	759,210	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרישי תרגום אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סה"כ הון אלפי ש"ח	
						לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022
31,134	456,775	(57,211)	4,870	193,882	629,450	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	-	-	-	175,310	175,310	רווח לשנה
-	-	16,496	-	1,383	17,879	רווח כולל אחר לשנה, נטו ממס
-	-	16,496	-	176,693	193,189	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
						עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון
-	-	-	-	7,260	7,260	עלות תשלום מבוסס מניות
-	-	-	-	(125,000)	(125,000)	דיבידנד לבעלים
39	3,893	-	-	(3,932)	-	כתבי אופציה למניות שמומשו
31,173	460,668	(40,715)	4,870	248,903	704,899	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על השינויים בהון מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

סה"כ הון אלפי ש"ח	זכויות שאינן מקנות שליטה אלפי ש"ח	סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	קרנות הון אחרות אלפי ש"ח	קרן הון מהפרשי תרגום אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח	
								לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
1,293,905	492,102	801,803	488,267	4,870	(32,388)	311,275	29,779	יתרה ליום 1 בינואר 2021
213,307	-	213,307	213,307	-	-	-	-	רווח לשנה
(25,586)	-	(25,586)	(763)	-	(24,822)	-	-	הפסד כולל אחר לשנה, נטו ממס
187,721	-	187,721	212,544	-	(24,822)	-	-	סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה
								עסקאות עם בעלים שנוקפו ישירות להון
8,610	-	8,610	8,571	-	-	-	39	עלות תשלום מבוסס מניות
(515,500)	-	(515,500)	(515,500)	-	-	-	-	דיבידנד לבעלים
146,816	-	146,816	-	-	-	145,500	1,316	הנפקת מניות רגילות
(492,102)	(492,102)	-	-	-	-	-	-	איבוד שליטה בחברת בת
629,450	-	629,450	193,882	4,870	(57,211)	456,775	31,134	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
213,307	175,310	196,051	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה
			התאמות:
54,854	69,496	75,753	פחת והפחתות
(3,800)	(139)	(52)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים
8,610	7,260	4,709	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(8,029)	(20,416)	(6,471)	חלק החברה ברווחים של חברות כלולות ועסקאות משותפות
(51,142)	218	(2,729)	ירידה (עליה) בסעיף מלאי מקרקעין
38,462	54,090	59,012	מסים על ההכנסה
(26,794)	(23,179)	(107,380)	מסים ששולמו, נטו
883	9,245	(26,296)	הוצאות (הכנסות) מימון, נטו
(18,905)	-	-	שערוך השקעה
(1,388)	-	(6,820)	הכנסות אחרות, נטו
(81,121)	-	-	רווח ממימוש פעילות מופסקת נטו ממס
124,937	271,885	185,777	
190,897	28,199	43,250	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(19,676)	(6,878)	11,544	מלאי בניינים למכירה ועבודות בניה בביצוע
(144,914)	(92,823)	(61,595)	מלאי אחר
8,325	6,886	(17,823)	לקוחות ונכסים בגין חוזה
72,425	(51,614)	92,082	חייבים ויתרות חובה
(41,706)	(377)	19,966	ספקים וקבלני משנה
14,981	523	(2,524)	זכאים ויתרות זכות
(1,583)	(162)	(1,121)	הפרשות
78,749	(116,246)	83,779	הטבות לעובדים
203,686	155,639	269,556	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

* פרטים בדבר תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת, ראה באור 4 להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות על תזרימי המזומנים מאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (המשך)

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
22,721	23,872	87,801	ניירות ערך סחירים, נטו
181,612	-	-	תמורה ממכירת פעילות מופסקת בניכוי מזומנים שנגרעו
(24,419)	(64,098)	(38,710)	רכישת רכוש קבוע
1,680	139	52	תמורה ממימוש רכוש קבוע
(1,394)	(1,335)	(1,602)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
(286,974)	88,114	(40,937)	פרעון (השקעה) בפקדון מוגבל, נטו
12,482	-	7,490	החזר הלוואה מחברה כלולה
9,837	27,653	44,672	השקעות והלוואות בחברות מוחזקות, נטו
2,301	3,190	4,446	דיבידנד שהתקבל
8,234	-	-	רכישת חברת בת
1,457	711	33,200	ריבית שהתקבלה במזומן
(72,463)	78,246	96,412	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(77,347)	(39,754)	(39,216)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(90,000)	(90,000)	(155,000)	דיבידנד ששולם
146,816	-	-	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(2,561)	(931)	(2,113)	ריבית ששולמה במזומן
(107,012)	(8,855)	7,802	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים לזמן קצר, נטו
(130,104)	(139,540)	(188,527)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
1,119	94,345	177,441	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
373,389	373,798	464,957	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(710)	(3,186)	2,621	השפעת תנודות בשער החליפין על יתרות מזומנים ושווי מזומנים
373,798	464,957	645,019	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

* לפרטים בדבר תזרימי מזומנים הנובעים מפעילות (ששימשו לפעילות) מופסקת, ראה באור 4 להלן.

הבאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

דנייה סיבוס בע"מ (להלן: "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא יוני נתניהו 1 ג' אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן יחד: "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובהסדרים משותפים. החברה הינה חברה בת של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה ישראל") אשר נשלטת ע"י חברת לפידות קפיטל בע"מ. החברה בעצמה ובאמצעות תאגידים בשליטתה, הינה חברה קבלנית הפועלת בישראל ובחו"ל בתחומי הבניה, התשתית, ייזום וביצוע למגורים. ביום 1 במרס 2021 נרשמה החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א והפכה לחברה ציבורית.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- (1) החברה - דנייה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה כמפורט בבאור 37.
- (3) אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") - חברת האם של החברה.
- (4) "קבוצת לפידות" - לפידות, בעל השליטה בלפידות, החברות הבנות שלה והחברות הקשורות שלה, למעט החברה והחברות הבנות של החברה.
- (5) לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות" ו/או "לפידות קפיטל") - חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה נסחרים בבורסה ואשר נשלטת ע"י מר יעקב לוקסנבורג המחזיק, נכון למועד דוח זה, בכ- 63.58% מהון המניות המונפק והנפרע של לפידות. למועד הדוח, לפידות מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות, חברת האם של החברה. לעניין שינוי באחזקה של אפריקה השקעות, ראה סעיף (6) להלן.
- (6) אפריקה ישראל למגורים בע"מ (להלן: "אפריקה מגורים"), חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה ואשר היתה חברה בשליטת החברה עד לתום חודש פברואר 2021. לפרטים אודות היפרדות החברה מאפריקה מגורים בדרך של מכירה וחלוקת מניותיה כדיבידנד בעין לבעלי המניות של החברה ר' סעיף ה' להלן.
- (7) חברות מאוחדות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (8) הסדרים משותפים – הסדרים בהם לקבוצה שליטה משותפת אשר הושגה על ידי הסכם חוזי הדורש הסכמה פה אחד לגבי הפעילויות שמשפיעות באופן משמעותי על התשואות של ההסדר.
- (9) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני.
- (10) צד קשור - כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.
- (11) בעל עניין - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

באור 1 - כללי (המשך)

ג. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7.10.23 הותקפה מדינת ישראל במתקפת פתע על ידי ארגוני טרור הפועלים ברצועת עזה. מתקפת פתע זו פתחה את מלחמת "חרבות ברזל", עליה הכריזה מדינת ישראל עוד באותו היום (להלן: "המלחמה"). המלחמה מתרחשת בימים אלה הן ברצועת עזה והן בגבול הצפון כנגד התקפות של אויבנו בלבנון ובסוריה. בעקבות אירועים קשים אלו הוכרז מצב מיוחד בעורף הישראלי ובוצע גיוס מילואים נרחב. כמו כן, פונו ישובים רבים, הן בעוטף עזה והן ביישובי גבול הצפון וכן, ננקטו פעולות לשם שמירה על בטחון הציבור, ביניהן, הטלת מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך, בהתאם לקרבנותם לאזורי הלחימה. בעקבות פרוץ הלחימה, בתקופת הלחימה הראשונית, נסגרו אתרי הבניה ברחבי הארץ, ולאחר מכן נפתחו באופן הדרגתי בהתאם להנחיות הרשויות השונות. החברה פעלה כמיטב יכולתה על מנת לקבל את אישורן של הרשויות, המקומיות והאחרות, ופתחה את אתרי הבניה שלה, באופן שישמור על בטחון הציבור מחד ומאידך יאפשר לחברה, להפעיל את האתרים ולהמשיך בפעילותה השוטפת.

חלק מההשפעות המיידיות של המלחמה הינו גיוס משמעותי של חלק מעובדי החברה ללחימה, איסור העסקתם של עובדי הרשות הפלשתינאית, פתיחה חלקית של אתרי הבניה בתקופה הראשונה של המלחמה, מחסור בעובדים זרים אשר חלקם עזבו לארץ מוצאם ופעילות מצומצמת יותר של קבלני משנה וספקים של החברה. ככלל, השפעת המצב הבטחוני כאמור, על היקף הביצוע הכולל של החברה לא משמעותי (ירידה של כ- 9% ביחס להיקף המחזור ברבעון השלישי). יחד עם זאת, בחלק מהפרויקטים הצמצום בהיקף הביצוע וההשלכות הצפויות בשל כך על לוחות הזמנים ועל עלויות הפרויקטים, יבחנו על ציר הזמן כולות במצב המלחמתי ובהשלכות שלו על המשק. כמו כן, מתווה התמיכה והפיצויים שגובש ע"י המדינה, אינו נותן מענה מספק לענף. המחסור הכללי בעובדים מחייב התאמות של החברה לאירועים ולהחלטות הממשלה, בעיקר בהקשר של הגדלת ההעסקה בפועל של עובדים זרים, כל עוד יימשך איסור העסקת עובדי הרשות הפלשתינאית. לאור האמור להערכת החברה, ככל שהמלחמה תמשך וככל ולא יגובש מתווה לתמיכה בענף הבניה ופתרון למחסור בעובדי הבניה, עלולה להיות לכך השפעה שלילית מצטברת על תוצאותיה העסקיות. יחד עם זאת, לא מסתמן חשש לאיתנותה הפיננסית של החברה, נוכח יתרונות המזומנים הגבוהות שלה, והיקף האשראי הזניח. נכון למועד זה, אין ביכולתה של החברה לאמוד את היקף ההשפעה המצטברת הצפויה על תוצאות פעילותה. החברה תמשיך לנקוט בפעולות משמעותיות, ככל יכולתה, לצמצום ההשפעה, כאמור.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

הדוחות הכספיים המאוחדים הוכנו על ידי הקבוצה בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע - 2010. הדוחות המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 6 במרס 2024.

ב. מטבע פעילות ומטבע הצגה

הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. בסיס המדידה

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט הנכסים וההתחייבויות הבאים:

- מכשירים פיננסיים וניירות ערך סחירים אשר נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.
- נכסים והתחייבויות בגין הטבות לעובדים.
- נכסי והתחייבויות מסים נדחים.
- הפרשות.
- השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות.

למידע נוסף בדבר אופן המדידה של נכסים והתחייבויות אלו ראה באור 3 בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית.

ד. תקופת המחזור התפעולי

עקב אופי פעילות החברה, העוסקת בעיקר בעבודות קבלניות, תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר הבניה עולה בדרך כלל על שנה ונמשכת עד כארבע שנים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר ביצוע וזכיינות תשתיות עולה על שנה ונמשכת עד כשבע שנים. תקופת המחזור התפעולי הרגיל במגזר פיתוח מקרקעין עולה על שנה ונמשכת כשלוש שנים. בהתחשב בכך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים הצפויים למימוש בתקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת הקבוצה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת הקבוצה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת הקבוצה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

שימוש באומדנים:

להלן מידע בדבר הנחות שהניחה הקבוצה לגבי העתיד וגורמים עיקריים אחרים לחוסר וודאות בקשר לאומדנים שקיים סיכון משמעותי שתוצאתם תהיה תיאום מהותי לערכים בספרים של נכסים והתחייבויות במהלך השנה הכספית הבאה, נכלל בבאורים הבאים:

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך)

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
הערכת סיכויי התחייבויות תלויות	האם, יותר סביר מאשר לא, כי יצאו משאבים לכלליים בנין תביעות משפטיות שהוגשו כנגד החברה וחברות מוחזקות שלה	ביטול או יצירת הפרשה בגין תביעה	למידע בדבר חשיפת החברה לתביעות, ראה באור 24 בדבר התחייבויות תלויות
עבודות על פי חוזה ביצוע בפרויקטי עבודות בניה קבלניות	הקבוצה אומדת את היקף כלל ההכנסות, ההוצאות הצפויות, שיעור ההשלמה ומועד הסיום הצפוי של כל פרויקט אחת לרבעון. בשיקול דעתה בקביעת אומדנים אלו מתבססת הקבוצה על מצב השוק, נסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן, לרבות הסכמים עם מזמיני עבודה, הצעות מחיר והסכמים עם קבלני משנה וספקים. בעבודות הקמה בפרויקטי תשתיות גדולים, נדרשת החברה לבצע אומדנים בשלבי ביצוע מוקדמים בין היתר, בהתייחס לשינויים משמעותיים באופן ביצוע הפרויקט. מכאן שהחברה נדרשת לבצע אומדנים משמעותיים. כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את תוצאות החוזה (למשל בשלבים המוקדמים של החוזה), הקבוצה מכירה בהכנסה מהחוזה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן עד למועד שבו ניתן למדוד באופן סביר את התוצאה של מחויבות הביצוע.	ההכנסות והעלויות מעבודות בניה, סעיפי הלקוחות, ספקים וקבלני משנה ומקדמות נטו בגין עבודות בביצוע.	למידע בדבר הכנסות ועלויות מעבודות בניה, ראה באור 27 ובאור 28, בהתאמה
מועד תחילת הכרה בהכנסה מעבודות על פי חוזה הקמה	המועד שבו ניתן לאמוד באופן מהימן את העלויות הכרוכות בביצוע החוזה, אשר ממנו מוכרות הכנסות לפי שיטת שיעור ההשלמה.	שינוי הרווח הגולמי מהפרויקט	למידע בדבר הכנסות שהוכרו בגין חוזה הקמה, ראה באור 27 בדבר הכנסות
עמדות מס לא וודאיות	מידת אי הוודאות לעניין קבלת עמדות המס של הקבוצה (uncertain tax positions) והסיכון כי תישא בהוצאות מס וריבית נוספות. זאת, בהתבסס על ניתוח של מספר גורמים לרבות פרשנויות של חוקי המס וניסיון העבר של הקבוצה.	הכרה בהוצאות מיסים על הכנסה נוספות	למידע בדבר שומות מס שנתקבלו, ראה באור 12 בדבר מיסים על הכנסה

1. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על התשואה להון אותה החברה מגדירה כהכנסה תפעולית נטו מחולקת בהון המניות הכולל, למעט זכויות שאינן מקנות שליטה. הדירקטוריון מפקח גם על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות. החברה וחברות הבנות שלה לא כפופות לדרישות הון מכח חוק או רגולציה. לעניין אמות מידה פיננסיות, ראה באור 10'א24.

2. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנות

• תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים: "גילוי למדיניות החשבונאית"

בהתאם לתיקון, חברות נדרשות לתת גילוי למדיניות החשבונאית המהותית שלהן חלף הדרישה להצגת המדיניות החשבונאית המשמעותית שלהן. בהתאם לתיקון, מידע על המדיניות החשבונאית הינו מהותי אם, כאשר הוא נלקח בחשבון יחד עם מידע אחר הניתן בדוחות הכספיים, ניתן לצפות באופן סביר כי הוא ישפיע על החלטות שמשמשות הדוחות הכספיים מקבלים בהתבסס על אותם דוחות. מבהיר שמידע על המדיניות IAS 1 - התיקון ל החשבונאית עשוי להיות מהותי אם בלעדיו, תימנע ממשמשי הדוחות הכספיים האפשרות להבין מידע מהותי אחר בדוחות הכספיים. בנוסף, התיקון מבהיר כי אין צורך בגילוי מידע על מדיניות חשבונאית שאינה מהותית. התיקון יושם לראשונה בדוחות השנתיים לשנת 2023. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ז. יישום לראשונה של תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנות (המשך)

- **תיקון ל- IAS 12, מיסים על הכנסה: מס נדחה הקשור לנכסים והתחייבויות הנובעים מעסקה אחת**

התיקון מצמצם את תחולת הפטור מהכרה במיסים נדחים כתוצאה מהפרשים זמניים שנוצרו במועד ההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות, כך שהפטור האמור לא יחול על עסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים.

כתוצאה מכך, ישויות תידרשנה להכיר בנכס או התחייבות מס נדחה בין הפרשים זמניים אלו במועד ההכרה לראשונה בעסקאות היוצרות הפרשים זמניים שווים ומקזזים, דוגמת עסקאות חכירה והפרשות לפירוק ושיקום.

התיקון יושם החל מתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023. עבור מיסים נדחים הנובעים מחכירות והתחייבויות לפירוק ושיקום, התיקון ייושם על ידי תיקון יתרת הפתיחה של העודפים של מספרי השוואה המוקדמים ביותר המוצגים או כהתאמה לסעיף הוני אחר בתקופה בה אומץ התיקון כאמור. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית

כללי המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות מאוחדים אלה על ידי ישויות הקבוצה.

א. בסיס האיחוד

(1) חברות בנות

המדיניות החשבונאית של חברות בנות שונתה במידת הצורך על מנת להתאימה למדיניות החשבונאית שאומצה על ידי הקבוצה.

(2) אובדן שליטה

בעת אובדן שליטה, הקבוצה גורעת את הנכסים ואת ההתחייבויות של החברה הבת, זכויות כלשהן שאינן מקנות שליטה ורכיבים אחרים של הון המיוחסים לחברה הבת. אם הקבוצה נותרת עם השקעה כלשהי בחברה הבת לשעבר אזי יתרת ההשקעה נמדדת לפי שוויה ההוגן במועד אובדן השליטה. ההפרש בין התמורה ושוויה ההוגן של יתרת ההשקעה לבין היתרות שנגרעו מוכר ברווח והפסד בסעיף הכנסות או הוצאות אחרות. החל מאותו מועד, ההשקעה הנותרת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני או כנכס פיננסי, בהתאם להוראות IFRS9, בהתאם למידת השפעה של הקבוצה בחברה המתייחסת.

(3) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות

בבחינת קיומה של השפעה מהותית בחברות כלולות, מובאות בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות החברה המוחזקות. השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות מטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני ומוכרות לראשונה לפי עלות. עלות ההשקעה כוללת עלויות עסקה.

זכויות לזמן ארוך אשר במהותן, מהוות חלק מההשקעה נטו כגון, מניות בכורה והלוואות לזמן ארוך אשר סילוקן אינו מתוכנן ולא סביר שיתרחש בעתיד הנראה לעין, מטופלות תחילה בהתאם להוראות IFRS 9 ולאחר מכן מיושמת בגין זכויות אלו שיטת השווי המאזני בהתאם להוראות IAS 28.

הקבוצה מפסיקה ליישם את שיטת השווי המאזני החל מאותו מועד בו איבדה את השפעה המהותית בחברה הכלולה או את השליטה המשותפת בעסקה המשותפת ומטפלת בהשקעה הנותרת כנכס פיננסי או חברה בת, לפי העניין.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

א. בסיס האיחוד (המשך)

(3) השקעה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות (המשך)

במועד אובדן ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהי שנותרה לה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לשעבר. החברה מכירה ברווח או הפסד במסגרת סעיף הכנסות או הוצאות אחרות, בכל הפרש בין השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה ותמורה כלשהי ממימוש של חלק מההשקעה בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת לבין הערך בספרים של ההשקעה במועד זה.

הסכומים שהוכרו בהון דרך רווח כולל אחר בהתייחס לאותה חברה כלולה או עסקה משותפת מסווגים מחדש לרווח הפסד או לעודפים, באותו אופן שהיה נדרש אילו החברה הכלולה או העסקה המשותפת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים או ההתחייבויות המתחייבים. כאשר הקבוצה מאבדת השפעה מהותית ומשיגה שליטה משותפת בעסקה משותפת או להיפך, השינוי מטופל כמתואר בסעיף 3 להלן.

(4) פעילות משותפת

כאשר לקבוצה יש זכויות לנכסים ומחוייבויות להתחייבויות המיוחסות להסדרים משותפים היא מכירה בנכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות של הפעילות המשותפת בהתאם לזכויותיה בפריטים אלו, כולל חלקה בפריטים המוחזקים או שהתהוו במשותף. רווחים או הפסדים מעסקאות עם פעילויות משותפות מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. כאשר עסקאות אלה מספקות ראיה לירידת ערך, של אותם נכסים, הפסדים אלה מוכרים במלואם על ידי הקבוצה.

(5) עסקאות שבוטלו באיחוד

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות שטרם מומשו, הנובעות מעסקאות בין חברתיות, בוטלו במסגרת הכנת הדוחות הכספיים המאוחדים. רווחים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות עם חברות כלולות ועם עסקאות משותפות, בוטלו כנגד ההשקעה לפי זכויות הקבוצה בהשקעות אלו. הפסדים שטרם מומשו בוטלו באותו אופן לפיו בוטלו רווחים שטרם מומשו, כל עוד לא היתה ראיה לירידת ערך.

ב. מטבע חוץ

(1) פעילות חוץ

הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף למועד הדיווח. ההכנסות וההוצאות של פעילויות החוץ, תורגמו לש"ח לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

הפרשי השער בגין התרגום מוכרים ברווח כולל אחר, ומוצגים בהון בקרן תרגום של פעילות חוץ (להלן: "קרן תרגום").

דוחותיה הכספיים של פעילות חוץ שאינה מוחזקת במישרין, מתורגמים לש"ח לפי שיטת האיחוד בשלבים, לפיה הדוחות הכספיים של פעילות החוץ מתורגמים תחילה למטבע הפעילות של חברת האם הישירה ולאחר מכן מתורגמים למטבע הפעילות של החברה האם הסופית. לפיכך, בעת מימוש פעילות החוץ שאינה מוחזקת במישרין, הקבוצה מסווגת מחדש לרווח והפסד את הסכום המצטבר בקרן התרגום בגובה הסכום שהיה נוצר לו פעילות החוץ היתה מתורגמת ישירות לש"ח.

ככלל, הפרשי שער בגין הלוואות שנתקבלו או הועמדו לפעילות חוץ, לרבות פעילויות חוץ שהינן חברות בנות, מוכרים ברווח והפסד בדוחות המאוחדים.

ג. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים שאינם נגזרים

הכרה ומדידה לראשונה בנכסים פיננסיים

הקבוצה מכירה לראשונה בלקוחות ומכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר הנכסים הפיננסיים מוכרים לראשונה במועד בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר. נכס פיננסי נמדד לראשונה בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה או להנפקה של הנכס הפיננסי. לקוח שאינו כולל רכיב מימון משמעותי נמדד לראשונה לפי מחיר העסקה שלו. חייבים שמקורם בנכסי חוזה, נמדדים לראשונה לפי ערכם בספרים של נכסי החוזה במועד שינוי הסיווג מנכס חוזה לחייבים.

סיווג נכסים פיננסיים לקבוצות והטיפול החשבונאי בכל קבוצה

במועד ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים מסווגים לאחת מקטגוריות המדידה הבאות: עלות מופחתת; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירי חוב; שווי הוגן דרך רווח כולל אחר - השקעות במכשירים הוניים; או שווי הוגן דרך רווח והפסד.

נכס פיננסי נמדד בעלות מופחתת אם הוא מקיים את שני התנאים המצטברים להלן וכן אינו מיועד למדידה בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

- מוחזק במסגרת מודל עסקי שמטרתו להחזיק בנכסים כדי לגבות את תזרימי המזומנים החוזיים; וכן
- התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

כל הנכסים הפיננסיים שאינם מסווגים למדידה בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כמתואר לעיל, וכן נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח והפסד, נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

לקבוצה יתרות לקוחות חייבים אחרים ופיקדונות המוחזקים במסגרת מודל עסקי שמטרתו גביית תזרימי המזומנים החוזיים. תזרימי המזומנים החוזיים בגין נכסים פיננסיים אלו, כוללים אך ורק תשלומי קרן וריבית אשר משקפת תמורה עבור ערך הזמן של הכסף וסיכון האשראי. בהתאם לכך, נכסים פיננסיים אלו נמדדים בעלות מופחתת.

(2) התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: משיכות יתר מבנקים, הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, התחייבויות בגין חכירה מימונית, ספקים וזכאים אחרים.

הכרה לראשונה בהתחייבויות פיננסיות

הקבוצה מכירה לראשונה במכשירי חוב שהונפקו במועד היווצרותם. יתר ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה במועד קשירת העסקה (trade date) בו הקבוצה הופכת לצד לתנאים החוזיים של המכשיר.

מדידה עוקבת של התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי כל עלויות העסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

עלויות עסקה המיוחסות באופן ישיר להנפקה צפויה של מכשיר אשר יסווג כהתחייבות פיננסית, מוכרות כנכס במסגרת סעיף הוצאות נדחות בדוח על המצב הכספי. עלויות עסקה אלו מנוכות מההתחייבות הפיננסית בעת ההכרה לראשונה בה, או מופחתות כהוצאות מימון בדוח רווח והפסד כאשר ההנפקה אינה צפויה עוד להתקיים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ג. מכשירים פיננסיים (המשך)

(3) מכשירים פיננסיים נגזרים

גידור כלכלי

הקבוצה עושה לעיתים שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים על מנת לצמצם חשיפה לסיכונים מחיר חומרי גלם כגון בטון וברזל. העסקאות אשר מבצעת החברה במכשירים פיננסיים לצמצום החשיפות הכלכליות, כאמור לעיל, אינן עומדות בתנאי הגידור שנקבעו בתקינה הבינלאומית ולפיכך המכשירים הפיננסיים האמורים נמדדים לפי שווי הוגן כאשר השינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה. השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על מחירי חומרי הגלם מסווגים בסעיף נפרד במסגרת עלות המכר ואילו השינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים על שערי מטבעות מסווגים במסגרת סעיף המימון. השווי ההוגן של חוזים עתידיים על סחורות הוא מחיר החוזים הנקוב בשוק במועד הדיווח, שהינו הערך הנוכחי של המחיר הנקוב של העסקה העתידית.

נגזרים משובצים שהופרדו ושאינם משמשים לגידור

נגזרים משובצים מופרדים מהחווה המארח ומטופלים בנפרד, אם החווה המארח הוא אינו נכס פיננסי. נגזרים משובצים מופרדים מהחווה המארח ומטופלים בנפרד אם: (א) אין קשר הדוק בין המאפיינים הכלכליים והסיכונים של החווה המארח ושל הנגזר המשובץ (ב) מכשיר נפרד בעל אותם תנאים כשל הנגזר המשובץ היה עומד בהגדרת נגזר ו- (ג) המכשיר המשולב אינו נמדד לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. שינויים בשווי ההוגן של נגזרים משובצים שהופרדו נזקפים לרווח והפסד, כהכנסות או הוצאות מימון.

(4) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח והפסד. בגין התחייבויות אלה החברה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

ד. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים יתרות מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים כוללים השקעות לזמן קצר אשר משך הזמן ממועד ההפקדה המקורי ועד למועד הפדיון הינו עד 3 חודשים, ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. משיכת יתר מתאגידים בנקאיים אשר עומדת לפרעון לפי דרישה והמהווה חלק בלתי נפרד מניהול המזומנים של הקבוצה, נכללת כמרכיב של המזומנים ושווי המזומנים לצרכי הדוח על תזרימי מזומנים בלבד.

ה. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ו. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר. חלקי חילוף, ציוד עזר וציוד גיבוי מסווגים כרכוש קבוע כאשר הם עומדים בהגדרת רכוש קבוע בהתאם ל- IAS 16, אחרת הם מסווגים כמלאי. כאשר לחלקי רכוש קבוע משמעותיים (לרבות עלויות של בדיקות תקופתיות משמעותיות) יש אורך חיים שונה, הם מטופלים כפריטים נפרדים (רכיבים משמעותיים) של הרכוש הקבוע.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. רכוש קבוע

(1) הכרה ומדידה

רווח או הפסד מגריעת פריט רכוש קבוע נקבעים לפי השוואת התמורה נטו מגריעת הנכס לערכו בספרים ומוכרים נטו בסעיף עלויות והוצאות בדוח רווח והפסד.

(2) פחת

פחת נוקף לדוח רווח והפסד לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. קרקעות בבעלות אינן מופחתות.

אומדן אורך החיים השימושיים לתקופה השוטפת ולתקופות ההשוואה הינו:

	%	
מתקנים וציוד בניה	6-33	(בעיקר 20%)
ריהוט וציוד משרדי	6-33	(בעיקר 7%)
שיפורים במושכר	10	הקצר מבין תק' החכירה לבין אורך החיים השימושיים

האומדנים בדבר שיטת הפחת, אורך החיים השימושיים וערך השייר נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנת דיווח ומותאמים בעת הצורך.

ז. מלאי בניינים למכירה

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון. מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושוי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה בניכוי עלויות אשראי עתידיות. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלא בניינים למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה, מימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שינבעו מהמבנה בכללותו במועד בו החלה הקמת הפרויקטים.

ח. מלאי מקרקעין

מלאי מקרקעין מוצג לפי העלות (הכוללת הוצאות פיתוח והכשרה). שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך עסקים רגיל של הפרויקט למגורים הצפוי להיות מוקם על המקרקעין בניכוי אומדן עלויות הקמת הפרויקט למגורים ובניכוי אומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ט. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישה או להקמה של נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות) אשר הכנתם עד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, הכוללת, בין היתר, פעילויות הקשורות להשגת שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון, מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים.

מאחר ובחוזי המכר של החברה, השליטה על הדירות הנמכרות מועברות לאורך זמן, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו הוכשר הנכס לייעודו או למכירתו.

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים, מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לקבוצה יש מחוייבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה באופן מהימן, וכאשר צפוי כי יידרש תזרים שלילי של הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

הקבוצה מכירה בנכס שיפוי אם, ורק אם, וודאי למעשה (Virtualy Certain) שהשיפוי יתקבל אם הקבוצה תסלק את המחויבות. הסכום שמוכר בגין השיפוי אינו עולה על סכום ההפרשה.

(1) הפרשה לאחריות

לקבוצה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה וכן אחריות בהתאם להוראות חוק המכר (דירות) תשל"ג 1973 (כולל במסגרת עסקות משותפות).

(2) תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יא. הכנסות

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע, ומכירה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, החברה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר היא מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

ההכנסה נמדדת לפי סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו עבור צדדים שלישיים.

זיהוי חוזה

הקבוצה מכירה בהכנסה בגין חוזה עם לקוח כאשר מתקיימים כל התנאים הבאים:

א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.

- ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו.
- ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו לחוזה יש מהות מסחרית.
- ד. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח.

לצורך העמידה בסעיף (ה) הקבוצה בוחנת, בין היתר, את אחוז המקדמות שהתקבלו ואופן פריסת התשלומים בחוזה, ניסיון קודם עם הלקוח ומצבו וקיומם של בטחונות מספיקים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

כאשר חוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים, תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהתנאים לעיל מתקיימים או כאשר מתרחש אחד מהאירועים הבאים: לקבוצה לא נותרו מחויבויות להעביר סחורות או שירותים ללקוח וכל התמורה שהובטחה על ידי הלקוח התקבלה והיא לא ניתנת להחזרה; או החוזה בוטל והתמורה שהתקבלה מהלקוח אינה ניתנת להחזרה.

זיהוי מחויבות הביצוע

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:
סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

זיהוי מחויבות הביצוע (המשך)

לעניין מחויבויות הביצוע הקיימות במסגרת חוזה המכר עם לקוחות בפרויקטים למכירת דירות למגורים, מזהה הקבוצה את הדירה כמחויבות ביצוע אחת.

בתחום קבלנות הביצוע, כאשר מסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות והשירותים השונים בחוזה לכדי תוצר משולב אחד, מזהה הקבוצה מחויבות ביצוע אחת. ביתר המקרים, מזהה הקבוצה יותר ממחויבות ביצוע אחת.

קביעת מחיר העסקה

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

בהתאם ל-IFRS 15 תמורה משתנה בתחום קבלנות הביצוע מוכרת כהכנסה רק כאשר צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש בעתיד. סכומים אלו כוללים בין היתר, חריגים בגין כמות וביצוע, בונוסים בגין הקדמות בביצוע וקנסות בגין איחורים. כתוצאה מכך, הכנסות מסוימות בגין סכומים כאמור יוכרו במועד מאוחר יותר תחת הוראות IFRS 15.

קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה. הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת. בתחום קבלנות הביצוע הקבוצה מעבירה שליטה לאורך זמן ולפיכך מכירה בהכנסות לאורך זמן מאחר וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. הכנסות (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות ועבודות ביצוע: (המשך)

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע בגין מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות למדידת ההתקדמות, מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את סך העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכ"ו), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום התחייבויות חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח. נכס חוזה מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות. התחייבות חוזה מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה (או שחל מועד פירעונו של הסכום) מהלקוח. נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

עלויות

הקבוצה מכירה בעלויות המתייחסות למחויבויות ביצוע שקוימו או קוימו באופן חלקי בעת התהוותן. עלויות תוספתיות של השגת החוזה עם הלקוח (כגון עמלות למתווכים) מוכרות כנכס המופחת לדוח רווח והפסד בהתאם לקצב ההכרה בהכנסה.

שינויים בחוזה

שינוי חוזה הוא שינוי בתחולה או במחיר (או שניהם) של חוזה שאושר על ידי הצדדים לחוזה. שינוי חוזה יכול להיות מאושר בכתב, בהסכם בעל פה או להשתמע מפרקטיקות עסקיות נהוגות. שינוי חוזה עשוי להתקיים גם במקרים שבהם לצדדים לחוזה יש מחלוקת לגבי התחולה או המחיר (או שניהם) של השינוי או שהצדדים אישרו את השינוי בתחולה של החוזה אך טרם קבעו את השינוי המקביל במחיר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, הקבוצה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר או כאשר שינוי החוזה ניתן לאכיפה משפטית. הקבוצה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים מאחר ויתרת הסחורות או השירותים לאחר שינוי החוזה אינם נפרדים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר (catch-up basis).

יב. חכירות

קביעה אם הסדר מכיל חכירה

עבור חוזה חכירה הכוללים רכיבים שאינם רכיבי חכירה, כגון שירותים או תחזוקה, הקשורים לרכיב חכירה, הקבוצה בחרה לטפל בחוזה כרכיב חכירה אחד ללא הפרדת הרכיבים.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ב. חכירות (המשך)

נכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה

הקבוצה מכירה בנכסים חכורים והתחייבויות בגין חכירה עבור שכירות שטחים ומשרדים ושכירות רכבים בליסינג. חוזים המקנים לקבוצה שליטה בשימוש בנכס בגין חכירה במשך תקופת זמן עבור תמורה, מטופלים כחכירות. מכיוון ששיעור הריבית הגלום בחכירה לא ניתן לקביעה בנקל, נעשה שימוש בשיעור הריבית התוספתי של החוכר. לאחר ההכרה לראשונה, מטופל הנכס בהתאם למודל העלות, ומופחת לאורך תקופת החכירה או אורך חייו השימושיים של הנכס כמוקדם ביניהם. הקבוצה בחרה להציג את נכס זכות השימוש בסעיף רכוש קבוע. הקבוצה בחרה ליישם את ההקלה הפרקטית לפיה חכירות לטווח קצר של עד שנה ו/או חכירות בהן נכס הבסיס הוא בעל ערך נמוך, מטופלות באופן בו דמי החכירה נזקפים לרווח והפסד לפי שיטת הקו הישר, לאורך תקופת החכירה, ללא הכרה בנכס ו/או התחייבות בדוח על המצב הכספי.

תקופת החכירה

תקופת החכירה נקבעת כתקופה שבה החכירה אינה ניתנת לביטול, יחד עם תקופות המכוסות על ידי אופציה חוזית להאריך או לבטל את החכירה אם ודאי באופן סביר שהחוכר יממש או לא יממש את האופציה, בהתאמה.

תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים שתלויים במדד או בשער, נמדדים לראשונה על ידי שימוש במדד או בשער הקיים במועד תחילת החכירה ונכללים במדידה של התחייבות החכירה. כאשר חל שינוי בתזרים המזומנים של דמי חכירה עתידיים הנובע מהשינוי במדד או בשער, יתרת ההתחייבות מעודכנת כנגד נכס זכות השימוש. תשלומי חכירה משתנים אחרים שאינם נכללים במדידת ההתחייבות, נזקפים לרווח והפסד במועד שבו התנאים לתשלומים אלו מתקיימים.

הפחתת נכס זכות שימוש

לאחר מועד תחילת החכירה, נכס זכות שימוש נמדד בשיטת העלות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידות ערך שנצברו ומתואם בגין מדידות מחדש של ההתחייבות בגין החכירה. הפחת מחושב על בסיס קו-ישר על פני אורך החיים השימושיים או תקופת החכירה החוזית, כמוקדם מבניהם.

הערכה מחדש של התחייבות בגין חכירה

כאשר החברה בוחרת לממש את תקופת האופציה החוזית או חל שינוי משמעותי במספר רכבי הליסינג השכורים, הקבוצה מודדת מחדש את התחייבות החכירה בהתאם לתשלומי החכירה המעודכנים תוך שימוש בריבית היוון מעודכן. השינוי בערך בספרים של ההתחייבות מוכר כנגד הנכס זכות שימוש, או מוכר ברווח והפסד אם הערך בספרים של נכס זכות השימוש הופחת במלואו.

י.ג. הוצאות מסים על ההכנסה

עמדות מס לא וודאיות

הפרשה בגין עמדות מס לא וודאיות, לרבות הוצאות מס וריבית נוספות, מוכרת כאשר יותר צפוי מאשר לא כי הקבוצה תדרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחוייבות.

מסים נדחים

המדידה של מסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו הקבוצה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות.

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. הוצאות מסים על ההכנסה (המשך)

קזוז נכסי והתחייבויות מסים נדחים

הקבוצה מקזוזת נכסי והתחייבויות מסים נדחים במידה וקיימת זכות משפטית הניתנת לאכיפה לקזוז נכסי והתחייבויות מסים שוטפים, והם מיוחסים לאותה הכנסה חייבת במס הממוסה על ידי אותה רשות מס באותה חברה נישומה, או בחברות שונות, אשר בכוונתן לסלק נכסי והתחייבויות מסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

תוספת מס בגין חלוקת דיבידנד

הקבוצה עשויה להתחייב בתוספת מס במקרה של חלוקת דיבידנדים על ידי חברות הקבוצה. תוספת מס זו לא נכללה בדוחות הכספיים, כאשר מדיניות חברות הקבוצה היא, שלא לגרום לחלוקת דיבידנד הכרוכה בתוספת מס לחברה המקבלת, בעתיד הנראה לעין. במקרים בהם צפויה חברה מוחזקת לחלק דיבידנד מרווחים הכרוכים בתוספת מס לחברה, יוצרת החברה עתודה למס בגין תוספת המס שעשויה החברה להתחייב בה, בגין חלוקת הדיבידנד. מסים על הכנסה נוספים, הנובעים מחלוקת דיבידנדים על ידי החברה, נזקפים לרווח והפסד במועד בו מוכרת ההתחייבות לתשלום הדיבידנד המתיחס.

יד. פעילות מופסקת

פעילות מופסקת הינה מרכיב של עסקי הקבוצה, המייצג קו עסקים משמעותי נפרד או אזור גיאוגרפי משמעותי נפרד של פעילות שמומש, המוחזק למכירה או לחלוקה או שהינו חברה בת שנרכשה במטרה למכורה. הסיווג כפעילות מופסקת נעשה במועד בו מומשה הפעילות או כאשר היא מקיימת את הקריטריונים לסיווג כמוחזקת למכירה, אם הדבר קרה קודם לכן. בגין כל פעילות מופסקת הוצגו מחדש מספרי ההשוואה בדוח רווח והפסד, כאילו הופסקה הפעילות מתחילת תקופת ההשוואה המוקדמת ביותר.

טו. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה. בשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת הקבוצה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

טז. תיקונים לתקנים

- **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות ותיקון עוקב: התחייבויות לא שוטפות עם אמות מידה פיננסיות**

התיקון, יחד עם התיקון העוקב ל- IAS 1 (ראו באור 21 להלן), מחליף דרישת סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות.

על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח.

התיקון העוקב, כפי שפורסם באוקטובר 2022, קבע, כי אמות מידה פיננסיות אשר בהן נדרשת ישות לעמוד אחרי מועד הדיווח, לא ישפיעו על סיווג התחייבות כשוטפת או לא שוטפת. כמו כן, התיקון העוקב הוסיף דרישות גילוי עבור התחייבויות הכפופות לבחינת אמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, כגון גילוי בדבר אופיין של אמות המידה הפיננסיות, המועד בו נדרש לעמוד בהן וכן עובדות ונסיבות המצביעות על כך שישות תתקשה לעמוד באמות המידה.

בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם.

התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. להערכת החברה, לא צפויה השפעה מהותית כתוצאה מיישום התיקון על סיווג התחייבויותה כשוטפות או לא שוטפות, כמו כן גם על ביאוריה.

באור 4 - פעילות מופסקת

א. היפרדות מאפריקה מגורים

ביום 31 בדצמבר 2020 החזיקה החברה באפריקה מגורים בשיעור של כ- 56% (לאחר ירידה בשיעור ההחזקה של כ- 18% ב- 20 בינואר 2020). כחלק מהליך ההנפקה החברה השלימה את ההיפרדות מאפריקה מגורים במסגרת ההליכים להלן:

ביום 12 בינואר 2021 מכרה החברה 515,000 מניות אפריקה מגורים שמהווים כ- 4.07% מהחזקותיה בחברת הבת אפריקה מגורים, כך ששיעור ההחזקה החדש עמד על 51.93%, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות, בתמורה כוללת של כ- 70 מליון ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2021 וערב הרישום למסחר, כאמור בסעיף א', השלימה החברה עסקה להעברת מלוא אחזקותיה באפריקה מגורים, כך שאפריקה מגורים חדלה להיות חברה בת של החברה ומוחזקת ישירות מאותו מועד על ידי אפריקה השקעות, חברת האם של החברה.

במסגרת העסקה, חילקה החברה לאפריקה השקעות את יתרת הרווחים הראויים שלה לחלוקה על פי הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2020, שעמדו על סך של כ-425 מיליון ש"ח, בדרך של חלוקת דיבידנד בעין של 5,087,562 מניות רגילות של אפריקה מגורים, המהוות כ-40% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים. את יתרת המניות המוחזקות על ידה, המהוות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים (כ-1,478,635 מניות רגילות), מכרה החברה לאפריקה השקעות בתמורה לסך של כ- 215 מליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב- 30 הימים שקדמו להשלמת המכירה.

סך רווח ההון שנבע ממכירת אחזקותיה של החברה באפריקה מגורים הסתכם בכ- 81 מליון ש"ח אשר נזקף כרווח מפעילות מופסקת בשנת 2021.

ב. לאור איבוד השליטה בחברת הבת, אפריקה מגורים, איבדה החברה את השליטה בחברת הבת אמדס מחיר למשתכן שותפות רשומה (להלן: "אמדס") (אמדס מוחזקת על ידי אפריקה מגורים והחברה בשיעור של 50% כל אחת). כתוצאה מכך, מדדה החברה את אחזקותיה באמדס במועד שבו אבדה השליטה באפריקה מגורים לפי השווי ההוגן ורשמה בשנת 2021 הכנסות אחרות בסך של כ- 8.4 מליון ש"ח. ממועד איבוד השליטה מטופלת ההשקעה באמדס לפי שיטת השווי המאזני.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

ההרכב:

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
119,364	211,953	יתרות בבנקים
345,593	433,066	פקדונות לפי דרישה
464,957	645,019	

חשיפת הקבוצה לסיכון שיעור ריבית, סיכון מטבע וניתוח רגישות לנכסים ולהתחייבויות הפיננסיים, מפורטת בבאור 34, בדבר מכשירים פיננסיים.

באור 6 - פקדונות מוגבלים

א. ההרכב:

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
86,217	38	מזומנים ויתרות בבנקים
157,282	284,399	פקדונות בבנקים
243,499	284,437	

ב. במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת פקדונות מוגבלים.

באור 7 - בטוחות סחירות

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
84,338	3,061	אגרות חוב קונצרניות
84,338	3,061	

באור 8 - לקוחות ונכסים בגין חוזה

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
80,848	98,612	לקוחות (1)
788,483	847,596	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך - ראה סעיף א'
24,335	9,174	לקוחות ונכסים בגין חוזים - ראה סעיף ב'
893,666	955,382	סה"כ (2)

- (1) מתוכם יתרה מחברה מוחזקת בסך 20,093 אלפי ש"ח ו- 14,793 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאמה.
 (2) מתוכם המחאות לגביה בסך 8,946 אלפי ש"ח ו- 11,244 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאמה.
 (3) בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי עניין ראה באור 33.

א. נתונים אלה הינם בגין עבודות בביצוע:

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
7,993,892	8,882,684	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך
292,718	481,211	עלויות שהתהוו
(125,870)	(38,989)	בתוספת רווחים שהוכרו
(7,372,257)	(8,477,310)	בניכוי הפסדים שהוכרו
788,483	847,596	בניכוי מקדמות בגין עבודות בתהליך
208,176	187,264	הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך
580,307	660,332	חובות פתוחים (*)
788,483	847,596	עבודות הקמה בתהליך

הכנסות לקבל בגין עבודות הקמה בתהליך ()**

- (*) לעניין ניתוח גיול לקוחות ראה באור 4ב34.
 (***) מתוכם סכומי עכבונות של כ- 102 מליוני ש"ח.

ב. נתונים אלה הינם בגין יזמות מגורים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
24,335	לקוחות ונכסים בגין חוזים
(16,219)	יתרה לתחילת שנה
1,058	התאמה מצטברת
9,174	נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים
178,984	יתרה לסוף שנה
66,403	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
4,147	יתרה לתחילת שנה
249,534	התאמה מצטברת
	התחייבויות בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה
	יתרה לסוף שנה

באור 9 - חייבים ויתרות חובה

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
2,864	534	מוסדות
85,979	70,048	שיפוי בגין תביעות
13,312	9,124	הוצאות מראש אחרות
769	2,660	מקדמות לספקים
4,674	232	צדדים קשורים
-	13,910	הלוואות לזמן קצר
10,321	15,119	חייבים ויתרות חובה אחרים
117,919	111,627	

באור 10 - מלאי אחר

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
32,052	20,498	אגרגטים, חומרי בניה ועזר
177	188	כלי עבודה
32,229	20,686	

באור 11 - מלאי בניינים למכירה

הרכב:

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
65,451	106,448	בניה למגורים

* בנוגע לשעבודים - ראה באור 23.
 ** לפרטים נוספים ראה באור 17.

באור 12 - מסים על ההכנסה

א. להלן פרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות:

1. שיעור מס חברות

שיעור המס הרלוונטי לחברה בשנים 2021-2023 הינו 23%.

2. הטבות מתוקף חוק עידוד התעשייה (מסים)

חלק מהחברות המאוחדות של החברה הינן "חברות תעשייתיות" כהגדרתן בחוק עידוד התעשייה (מסים), התשכ"ט - 1969 ובהתאם לכך הן זכאיות להטבות אשר העיקרית שבהן הינה פחת בשיעורים מוגדלים.

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ב. שומות מס

לחברה ולחברות הבת בישראל שומות מס סופיות (לרבות שומות שנחשבות כסופיות על פי דין), עד וכולל שנת המס 2018.

ג. חברות הקבוצה בחו"ל נישומות על פי חוקי המס באותן מדינות ובהתאם לכך חושבו ההפרשות למסים, המסים הנדחים וההפסדים להעברה לשנים הבאות.

ד. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות, אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 232,455 אלפי ש"ח. החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של הפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים בדוח רווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
38,804	51,548	68,782	הוצאות (הכנסות) מסים
1,968	4,538	(9,591)	בגין התקופה השוטפת
(2,310)	(1,996)	(179)	מסים נדחים
38,462	54,090	59,012	מסים שנים קודמות
			מסים על ההכנסה

ו. המס התיאורטי

להלן מובאת התאמה בין המס התיאורטי על הרווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה לבין הוצאות (הכנסות) המס שנכללו בדוח רווח והפסד.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
170,648	229,400	255,063	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח רווח והפסד
23.0%	23.0%	23.0%	שיעור המס העיקרי
39,249	52,762	58,664	מס מחושב לפי שיעור מס עיקרי
1,575	1,796	1,884	הוצאות לא מוכרות
3,554	5,035	83	הפסדים לצרכי מס בגינם לא נרשמו מסים נדחים
(1,543)	(2,674)	(111)	ניצול הפסדים משנים קודמות בגינם לא נרשמו מסים נדחים
-	(1,931)	-	יצירת מסים נדחים בגין הפסדים משנים קודמות שבגינם לא נרשמו מסים נדחים, נטו
(1,158)	(1,212)	(745)	חברות מאוחדות בחו"ל והכנסות חייבות בשיעור מס מיוחד
(2,310)	(1,996)	(179)	מסים בגין שנים קודמות
(905)	2,310	(584)	אחרות
(787)	1,328	348	
38,462	54,090	59,012	

באור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

.2. **מסים נדחים**

.1. **ההרכב:**

רווחים והוצאות בגין עבודות בניה אלפי ש"ח	הטבות לעובדים אלפי ש"ח	אחרים אלפי ש"ח	הפסדים לצרכי מס אלפי ש"ח	הפרשי פחת אלפי ש"ח	מלאי מקרקעין אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
570	8,130	(1,081)	-	(1,735)	(3,191)	2,693	יתרה ליום 1 בינואר 2022 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
(7,738)	(184)	3,185	1,933	(256)	(1,478)	(4,538)	
(7,168)	7,946	2,104	1,933	(1,991)	(4,669)	(1,845)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
12,509	(293)	(216)	(1,933)	(117)	(359)	9,591	
5,341	7,653	1,888	-	(2,108)	(5,028)	7,746	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

.2. **סיווג המסים הנדחים בדוח על המצב הכספי:**

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
3,625	13,823
(5,470)	(6,077)
(1,845)	7,746

נכסים לא שוטפים - מסים נדחים
 התחייבויות שאינן שוטפות - מסים נדחים

באור 13 - חברות מוחזקות

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות

1. פעילויות משותפות

לחברה מספר פעילויות משותפות כדלהלן:

- (א) "דנייה סיבוס בע"מ - ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ - עסקה משותפת", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" ישראל. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 1ג'24 להלן.
- (ב) "דנייה סיבוס - אלקטרה", ביצוע בנק ישראל, הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2015 ביחד עם חברת אלקטרה בע"מ לביצוע עבודות שיפוץ ובינוי בבנק ישראל בירושלים. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ג) החברה התקשרה בשנת 2015 עם חברה זרה לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב, לביצוע תכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב. לחברה זכות ל- 49% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 2ב'24.
- (ד) "דנייה אפקון" - הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2021 ביחד עם חברת אפקון בניה בע"מ לביצוע עבודות להקמת פרויקט למסחר ומשרדים "ביג פאשן מתחם הרב מכר". החברה החזיקה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבות ההסדרה והחל מהרבעון השני לשנת 2023 רכשה החברה את מלוא הזכויות לביצוע הפרויקט.
- (ה) "אלקטרה-דנייה - ביצוע לנדמארק", הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2019 לביצוע פרויקט משרדים ומגורים בתל אביב. לחברה זכות ל- 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.
- (ו) דנייה אלקטרה - פרויקט DUO, הינה פעילות משותפת, אשר הוקמה בשנת 2022, לביצוע פרויקט הכולל שטחי מגורים, מסחר ומבנה ציבור בתל אביב. לחברה זכות 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר. לפרטים נוספים ראה באור 13ב'24 להלן.
- (ז) דנייה סיבוס - אפקון התק"ש - הינה פעילות משותפת אשר הוקמה בשנת 2023 ביחד עם חברת אפקון התקנות ושירותים בע"מ, לביצוע מערכות אינסטלציה בפרויקט ביג פאשן. לחברה 50% מנכסי והתחייבויות ההסדר.

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות

א. חברות כלולות ועסקאות משותפות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה:

חלק הקבוצה בסך רווח (הפסד) כולל אלפי ש"ח	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר אלפי ש"ח	
		2023
		חברות כלולות
4,909	44,794	עסקאות משותפות
1,562	11,526	
		2022
		חברות כלולות
464	37,649	עסקאות משותפות
19,952	57,281	
		2021
		חברות כלולות
(1,716)	32,846	עסקאות משותפות
9,745	71,898	

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

א. חברות מוחזקות המטופלות עפ"י שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות (המשך)

2. חברות כלולות ועסקאות משותפות (המשך)

ב. הרכב הלוואות שניתנו לחברות כלולות:

ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ערך בספרים של ההשקעות ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	ריבית נקובה ליום 31 בדצמבר 2022	פרויים בתוספת 1%	הלוואות רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה
21,400	-			
(1,005)	-			
20,395	-			

ב. חברות בנות

1. חברות בנות כולל ישויות מובנות מאוחדות

(א) לפירוט בדבר ישויות הקבוצה ראה באור 37 להלן.

(ב) צירוף עסקים שאירע במהלך התקופה השוטפת:

בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2021 רכשה חברת גאודניה (שהיתה באותו מועד חברה כלולה של החברה) 50% ממניותיה (להלן: "מועד הרכישה"). העסקה הנ"ל בוצעה בדרך של רכישה עצמית של מניות שהוחזקו על ידי צד ג' ("השותף"). כתוצאה מהרכישה, הגדילה החברה את שיעור החזקתה בחברת גאודניה מ- 50% ל- 100%. תרומתה של חברת הבת להכנסות הקבוצה בשלושת החודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021, הסתכמה לסך של 33 מליוני ש"ח. ההנהלה מעריכה כי אילו נעשתה הרכישה כבר ביום 1 בינואר 2021, סכום התרומה להכנסות בדוח רווח והפסד המאוחד היה בסך 143 מליוני ש"ח. כתוצאה מהעליה לשליטה, החברה הכירה ברווח של כ- 10.5 מליוני ש"ח. סכום זה הוכר כהכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

2. פרטים בדבר דיבידנדים מחברות מאוחדות שנתקבלו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	מחברות מאוחדות
-	7,304	-	

באור 13 - חברות מוחזקות (המשך)

ג. חברות מוחזקות מאוחדות

1. פרטים לעניין פעילותה של החברה ברומניה

החברה החלה בפעילותה ברומניה בשנת 2007. במסגרת פעילותה זו, עוסקת החברה בבניה עבור לקוחות חיצוניים, בתחום הביצוע לבניה למגורים, לא למגורים וכן ביצוע ייזמי לפרויקטי מגורים. החברה פועלת במספר חברות ברומניה (להלן: "דניה רומניה"), המוחזקות באמצעות חברת Danya Cyprus, חברה המאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

2. פרטים לעניין פעילותה של החברה בפולין

החברה החלה בפעילותה בפולין בשנת 2019. במסגרת פעילות זו, עסקה החברה בבניה עבור לקוחות חיצוניים והחל משנת 2023 בפרויקט ייזום ובניה למגורים. פעילות החברה מבוצעת באמצעות Danya Cebus Poland Sp. Z o.o חברה המאוגדת בפולין (להלן: "דניה פולין"), המוחזקת באמצעות חברת Danya Cyprus חברה מאוגדת בקפריסין, שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.

3. פרטים לעניין פעילותה של החברה בארה"ב

החברה החלה בפעילותה בארה"ב בשנת 2013. במסגרת פעילות זו, עוסקת החברה בבניית מבני מגורים באזור העיר ניו-יורק עבור לקוחות חיצוניים. לתאריך הדוח פעילות החברה בארה"ב מבוצעת באמצעות חברת Danya Cebus Construction LLC שהינה חברה בת בבעלות מלאה (בעקיפין) של החברה.
נכון לתאריך הדיווח, התקשרה דניה ארה"ב בהסכמי קבלנות עם צדדים שלישיים שאינם קשורים לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, אשר פועלים בשוק הנדל"ן בניו-יורק (להלן: "החברות האמריקאיות"), בקשר למספר פרויקטים לבניית מבני מגורים בניו-יורק.

באור 14 - רכוש קבוע

מתקנים וציוד בניה אלפי ש"ח	כלי רכב אלפי ש"ח	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	קרקע אלפי ש"ח	שיפורים במושכר אלפי ש"ח	סה"כ אלפי ש"ח	
עלות:						
404,256	104,748	16,261	57,848	16,226	599,339	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	29,516	-	8,328	-	37,844	תוספות בגין נכסי זכות שימוש
63,131	128	780	-	59	64,098	תוספות
777	18	73	-	-	868	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,971)	-	-	-	-	(1,971)	גריעות
<u>466,193</u>	<u>134,410</u>	<u>17,114</u>	<u>66,176</u>	<u>16,285</u>	<u>700,178</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
466,193	134,410	17,114	66,176	16,285	700,178	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	55,231	-	748	-	55,979	תוספות בגין נכסי זכות שימוש
36,603	841	635	-	631	38,710	תוספות
785	24	26	-	-	835	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(2,094)	-	-	-	-	(2,094)	גריעות
<u>501,487</u>	<u>190,506</u>	<u>17,775</u>	<u>66,924</u>	<u>16,916</u>	<u>793,608</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
פחת שנצבר:						
315,964	70,441	12,056	19,379	14,493	432,333	יתרה ליום 1 בינואר 2022
-	30,659	-	7,988	-	38,647	פחת בגין נכסי זכות שימוש
28,578	160	375	-	360	29,473	תוספות
592	17	57	-	-	666	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,822)	-	-	-	-	(1,822)	גריעות
<u>343,312</u>	<u>101,277</u>	<u>12,488</u>	<u>27,367</u>	<u>14,853</u>	<u>499,297</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
343,312	101,277	12,488	27,367	14,853	499,297	יתרה ליום 1 בינואר 2023
-	29,561	-	8,917	-	38,478	פחת בגין נכסי זכות שימוש
34,828	231	398	-	416	35,873	תוספות
269	18	22	-	-	309	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
(1,930)	(4)	(4)	-	-	(1,938)	גריעות
<u>376,479</u>	<u>131,083</u>	<u>12,904</u>	<u>36,284</u>	<u>15,269</u>	<u>572,019</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
88,292	34,307	4,205	38,469	1,733	167,006	יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2022
122,881	33,133	4,626	38,809	1,432	200,881	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
125,008	59,423	4,871	30,640	1,647	221,589	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

באור 14 - רכוש קבוע (המשך)

- א. הכרה בנכסי זכות שימוש של יישום לראשונה של IFRS16
- החל מיום 1 בינואר 2019 החברה מיישמת את תקן IFRS 16, חכירות. במסגרת הסכמי החכירה, הקבוצה חוכרת קרקעות וכלי רכב. העלות המופחתת של נכסי זכות שימוש ליום ה- 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 86 מיליון ש"ח.
- להלן מידע לגבי הסכמי חכירה מהותיים:
1. הקבוצה חוכרת כלי רכב ממספר חברות לסינג שונות לתקופה של שלוש שנים, ומעת לעת משנה את כמות הרכבים על-פי צרכיה השוטפים. כלי הרכב החכורים מזוהים באמצעות מספרי רישוי ורישיונות רכב, כאשר לחברות הליסינג אין יכולת החלפה של כלי הרכב, למעט במקרים של ליקויים. הרכבים החכורים משמשים את עובדי המטה בקבוצה ועובדים אחרים בעלי הסכמי העסקה הכוללים מחויבות מצד הקבוצה להעמיד רכב לרשותם. הקבוצה טיפלה בהסדר שבינה ובין חברות הליסינג כהסדר חכירה שבתחולת IFRS 16 ובהסדר שבינה ובין עובדיה כהסדר שבתחולת תקן IAS 19. לקבוצה אין אופציות הארכה ו/או ביטול בהסכמים עם חברות הליסינג אשר וודאי באופן סביר שימומשו.
 2. הקבוצה חוכרת שטחי מקרקעין לתקופות של מספר שנים, אשר בהן היא מציבה את מבני האחסנה.
- ב. למידע בדבר סך ההתחייבויות בגין חכירה שהוכרו בדוח על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 31 בדצמבר 2022, ראה באור 21 להלן.

באור 15 - נכסים בלתי מוחשיים

<u>תוכנות מחשב</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>סה"כ</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
61,994	61,994	עלות
1,335	1,335	יתרה ליום 1 בינואר 2022
<u>63,329</u>	<u>63,329</u>	תוספות
		יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
63,329	63,329	יתרה ליום 1 בינואר 2023
1,602	1,602	תוספות
27	27	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>64,958</u>	<u>64,958</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
		פחת שנצבר
59,185	59,185	יתרה ליום 1 בינואר 2022
1,376	1,376	תוספות
<u>60,561</u>	<u>60,561</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
60,561	60,561	יתרה ליום 1 בינואר 2023
1,402	1,402	תוספות
29	29	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
<u>61,992</u>	<u>61,992</u>	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
<u>2,809</u>	<u>2,809</u>	יתרה מופחתת ליום 1 בינואר 2022
<u>2,768</u>	<u>2,768</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022
<u>2,966</u>	<u>2,966</u>	יתרה מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023

באור 16 - מלאי מקרקעין

א. הצגה בדוח על המצב הכספי :

<u>2022</u> <u>אלפי ש"ח</u>	<u>2023</u> <u>אלפי ש"ח</u>	
70,664	61,477	מקרקעין בבעלות
<u>70,664</u>	<u>61,477</u>	

ב. מלאי המקרקעין של החברה מורכב מקרקעות שרכשה החברה ברומניה באמצעות חברות הבת ברומניה וקפריסין.

באור 17 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

באור זה מספק מידע בדבר התנאים החוזיים של הלוואות ואשראי נושאי ריבית של הקבוצה, הנמדדים לפי העלות המופחתת. מידע נוסף בדבר החשיפה של הקבוצה לסיכוני ריבית, מטבע חוץ ונזילות, ניתן בבאור 34, בדבר מכשירים פיננסיים.

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	ריבית נקובה %	
-	115	-	אשראי מתאגידים בנקאיים:
13,552	21,364	3.25-6.25	משיכות יתר
13,552	21,479		אשראי לא צמוד

ב. יתרת האשראי ליום 31 בדצמבר 2023 הינה בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

באור 18 - ספקים וקבלני משנה

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
327	130	המחאות לפרעון
531,253	620,110	ספקים וקבלני משנה
313,392	315,345	הפרשה להשלמת עבודות
844,972	935,585	

באור 19 - זכאים ויתרות זכות

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
77,619	57,946	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת מוסדות
19,504	12,064	הוצאות לשלם
12,551	12,569	התחייבויות לצדדים קשורים (1)
4,405	5,402	חלות שוטפת של התחייבות בגין חכירה
21,102	29,796	דיבינדנד לשלם (2)
35,000	40,000	זכאים אחרים ויתרות זכות
5,506	14,259	
175,687	172,036	

(1) היתרות אינן צמודות ואינן נושאות ריבית, לפרטים נוספים ראה באור 33 להלן.
 (2) ראה באור 25'ב' להלן.

באור 20 - הפרשות

הרכב

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות(2) אלפי ש"ח	אחריות(1) אלפי ש"ח	
273,001	136,161	136,840	יתרה ליום 1 בינואר 2023
57,725	14,912	42,813	הפרשות שנוצרו במהלך השנה
(33,161)	(4,562)	(28,599)	הפרשות שמומשו במהלך השנה
(26,363)	(15,539)	(10,824)	הפרשות שבוטלו במהלך השנה
271,202	130,972	140,230	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

(1) **אחריות** - ההפרשה לאחריות מתבססת על אומדנים שנערכו על פי ניסיון עבר נצבר.
 (2) **תביעות משפטיות** - בדבר תביעות משפטיות ראה באור 24 א' לדוחות הכספיים.

באור 21 - התחייבויות בגין חכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	שיעור ריבית %	
70,544	88,496	2.10-5.60	התחייבות לזמן ארוך בגין חכירה
(21,102)	(29,796)		בניכוי חלויות שוטפות של התחייבות חכירה
49,442	58,700		

ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של התחייבויות בגין חכירה:

ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
29,796	2023 - חלות שוטפת
31,334	2024
21,487	2025
1,224	2026
4,655	שנה חמישית ואילך
58,700	
88,496	

* בשנת 2023 תזרים המזומנים מפרעון התחייבות בגין הסדר החכירה עומד על 39,216 אלפי ש"ח.

באור 22 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה.

א. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה

ליים בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליים בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
75,786	76,685	ערך נוכחי של מחויבויות
67,101	69,121	שווי הוגן של נכסי התכניות
8,685	7,564	התחייבות שהוכרה בגין תכנית הטבה מוגדרת
		מוצג בסעיף התחייבויות שאינן שוטפות:
8,685	7,564	התחייבויות בשל הטבות עובדים
8,685	7,564	

ב. הנחות אקטואריות

2022 %	2023 %	
5.1	5.6	שיעור ההיוון ביום 31 בדצמבר
5.1	5.6	תשואה צפויה על נכסי תוכנית ליום 1 בינואר
2.8	2.4	שיעור עלויות שכר עתידיות

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו ועל לוחות תמותה מקובלים. שיעור התשואה ארוך הטווח הכולל הצפוי על נכסים שווה לריבית ההיוון.

ג. הסכמים קיבוציים

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

- (1) ההסכם הקיבוצי נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר, 2015 ועל פי נוסחו, הוא בתוקף לתקופה בת 3 שנים. לעמדת החברה ההסכם הקיבוצי עודנו בתוקף מכוח סעיף 13 לחוק הסכמים קיבוציים, תשי"ז-1957, לפיו הסכם קיבוצי לתקופה מסויימת שתמה תקופת תוקפו, ואחד מבעלי ההסכם לא הודיע לצד השני במועד הנכון ובכתב על גמר תוקפו, יוסיף להיות בר-תוקף.
- (2) במסגרת ההסכם הקיבוצי על החברה החובה, בין היתר, להעניק לעובדים כאמור פנסיה מקיפה (תקציב של 19.7% בקרן חדשה, ושל 20.5% בקרן "ותיקה"), ולגבי עובד המבוטח בקופת גמל או ביטוח שאינה קרן פנסיה – בתקציב של 22.3% (ובתוספת רכישת ביטוח מפני אובדן כושר עבודה בשיעור של 2.5% או בשיעור אשר יקנה לעובד גמלת אובדן כושר בגובה 75% מהשכר, הנמוך מבין השניים, ובלבד שהעלות הכוללת של המעסיק לרכיב התגמולים והכיסוי הביטוחי יחד לא יעלה על 7.5% מהשכר המבוטח); הכל ממועד כניסתה לתוקף של התוספת להסכם הקיבוצי מיום 26 במרץ, 2018 ואילך. כמו כן, משמר ההסכם הקיבוצי את זכויות הביטוח בקרן פנסיה מקיפה ותיקה כפי שהיו לעובדים ערב כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף.

באור 22 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. הסכמים קיבוציים (המשך)

- (3) עוד נקבע בהסכם הקיבוצי, כי על החברה לבצע הפרשות לקרנות השתלמות, כדלקמן:
- מנהלי עבודה – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 7.5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבוננו.
 - מנופאי צריח – זכאי, ללא תלות בותק כלשהו, להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבוננו.
 - יתר העובדים לגביהם חל ההסכם הקיבוצי (עובדי בנין ושיפוצים שאינם מנהלי עבודה או מנופאי צריח) – עובדים בעלי ותק ענפי של בין 3 ל- 6 שנים בענף הבניה בישראל (מבלי לקשור את הותק למועד כניסתו של ההסכם לתוקף), זכאים להפרשה של 2.5% על חשבון החברה ו- 1% על חשבונם. עובדים בעלי ותק ענפי של 6 שנים או יותר יהיו זכאים להפרשה של 5% על חשבון החברה ו- 2.5% על חשבונם.
- (4) יודגש, כי במסגרת ההסכם הקיבוצי נקבעו הוראות מיטיבות נוספות בנוגע לזכויות עובדי בנין ושיפוצים, מנהלי עבודה ומנופאי צריח, הנגזרות מוותק ענפי בענף הבניה דוגמת חופשה והבראה. כמו כן, נקבעו הוראות מיטיבות נוספות הנוגעות לצבירת וניצול מחלה, שי לחג, חגים, חופשות מיוחדות, ימי בחירה, ביגוד ועוד.
- לגבי עובדים הכפופים להוראות ההסכם הקיבוצי ואשר הועסקו בחברה טרם כניסתו לתוקף, ממשיכים עובדים אלו להיות זכאים לזכויות להם היו זכאים טרם כניסתו של ההסכם הקיבוצי לתוקף, ככל והן עדיפות ביחס לזכויות מכוח ההסכם הקיבוצי.

באור 23 - שעבודים ובטחונות

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
13,552	21,364
3,251	4,479

התחייבויות מובטחות של החברה:

היקף אשראי המובטח בשעבוד לרבות אשראי בגין ליווי פיננסי ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

- א. כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלה החברה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.
- ב. במסגרת מתווה המימון שגובש עם הגופים המממנים שיעבדה החברה מזומנים לגופים המממנים בשווי של כ- 160 מליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 24א'9 להלן.
- ג. בהקשר לשעבוד הבטוחה בקשר לפרויקט הנתיבים המהירים ראה באור 24ד'1.
- ד. החברה ערבה למחצית מסך האשראי שניתן לכלולה, ועד לסך של 10 מליון ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, חלקה של החברה בערבות כאמור עומד על סך כ- 4.5 מליון ש"ח וכ- 3.3 מליון ש"ח, בהתאמה.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות

א. התחייבויות תלויות ובטחונות

1. במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת החברה לעתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסויימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.
- א. ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022, סך הערבויות (לא כולל ערבויות עפ"י חוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "**חוק המכר הבטחת השקעות**") שהועמדו ע"י חברות הקבוצה לצדדים שלישיים עומד על כ- 1,689 מליון ש"ח וכ- 1,498 מליון ש"ח, בהתאמה, בחלוקה שלהלן:

ליים 31.12.22	ליים 31.12.23	
1,483.8	1,677.4	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח) *
0.7	-	ערבויות חברת האם
13.7	12.2	ערבויות עצמיות של החברה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,498.2	1,689.6	סה"כ ערבויות

* לא כולל ערבויות ביצוע בקשר עם פרויקטים לייזום וביצוע למגורים בישראל בהם החברה היא היזם (לבד או ביחד עם שותפים), העומדות על סך של כ- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023 ושל כ- 14 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022. בנוסף, סך ערבויות הביצוע והבדק שהעמידו חברות כלולות של החברה הסתכם בכ- 1 מיליון ש"ח ליום 31.12.2023 ובכ- 4 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

- ב. במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדק ואחריות כקבוע בחוק המכר דירות. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31.12.2023 עומדת על סך של כ- 502 מיליון ש"ח וכ- 835 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.
2. כנגד החברה וחברות מאוחדות הוגשו, נכון ליום אישור הדוחות הכספיים, תביעות משפטיות בסכום כולל של כ- 275 מליוני ש"ח הקשורות בעיקר לעסקאות בניה אשר בגין תנאי ביצוע, טיבן ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים. הנהלת החברה וחברות מאוחדות, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלו מיועציה המשפטיים, ערכו בגינן הפרשות בסך של כ- 50 מליוני ש"ח (מתוכם סך ההפרשות בגין ליקויי בניה, מסתכמות בסך של כ- 46 מליון ש"ח). לדעת הנהלת החברה והחברות המאוחדות סכום ההפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.
- לקבוצה ישנן תביעות נוספות המכוסות על ידי חברת ביטוח המבטחת את הקבוצה והקבוצה נושאת לגביהן בסכום ההשתתפות העצמית בלבד, בסכומים לא מהותיים. בגין התביעות המכוסות על ידי הביטוח, ערכה החברה הפרשות מתאימות וזקפה שיפוי בגין ההפרשות כאמור בסך של כ- 70 מליוני ש"ח.
3. ביום 5.9.2016, במהלך ביצוע עבודות ההקמה של חניון "הברזל" (להלן: "**החניון**") ברמת החייל, תל-אביב, עבור אפי נכסים (להלן "**הזכייני**"), קרסו חלקים מהחניון ("**האירוע**"). בעקבות הסכמות במהלך שנת 2017 בין הזכייני לחברה ולעיריית ת"א חודשו עבודות הקמת החניון ובסוף חודש אוקטובר 2020 נמסר הפרויקט לזכייני לאחר שהתקבל אשור אכלוס ולמיטב ידיעת החברה, הפעלתו של החניון החלה בסמוך לאחר מכן.
- החברה הגיעה להסכמה עם חברת הביטוח על גובה השיפוי בקשר לנזק הרכוש, שנבע כתוצאה מהאירוע, סכום השיפוי התקבל בידי הבנק המממן מטעם המזמין ושימש את החברה בהמשך עבודת ההקמה מחדש.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

3. (המשך)
בנוסף יצויין כי החל מחודש ספטמבר 2016 התנהלה חקירת אירוע קריסת חניון הברזל על ידי משטרת ישראל. לאחר שנשקלה העמדתם לדין של החברה ומנכ"ל החברה בנושא, לרבות קיומו של שימוע, הודיעה פרקליטות מחוז תל אביב לחברה ולמנכ"ל ביום 3.12.2020 על סגירת התיקים הפליליים כנגדם בקשר עם קריסת החניון.
יצויין, שהתביעות והחשיפות בקשר עם פגיעות נפש ונזקי גוף, ועלויות נלוות נוספות, מתנהלות מול חברות הביטוח באופן שוטף.
במהלך חודש נובמבר 2021 התקשרה החברה עם הזכייין בתוספת להסכם הקבלנות בקשר עם החניון, במסגרתה הוסכם בין הצדדים מנגנון הפיצוי בגין אירוע קריסת החניון והאיחור בהשלמת החניון, אשר יקבע, בין היתר בהתבסס על רווחי הזכייין מהחניון בתקופה של שנה קלנדארית (להלן: "התוספת"). במהלך שנת 2022 סוכם ושוולם לזכייין סכום הפיצוי המוסכם, ע"ס 23 מליון ש"ח. כמו כן, בהתאם להוראות התוספת נקבעו הוראות ביחס לסעדים שיתקבלו מעיריית ת"א בגין הפרויקט, ככל שיתקבלו. במהלך חודש ינואר 2023, הוגשה תביעה על ידי הזכייין והחברה במשותף, כנגד עיריית תל אביב, בין היתר, בגין נזקים שנגרמו להם בקשר עם האירוע.
4. בקשר לפרוייקט הקמת נמל שדה התעופה רמון בתמנע ואשר בגינו זקפה החברה הפסד מצטבר של כ- 94 מיליון ש"ח, נכללו הכנסות לקבל ממזמין העבודה, רשות שדות התעופה (להלן: "רש"ת" או "הרשות"), אשר הסתמכו על הסכמות שהגיעה החברה עם נציגי רש"ת. לאחר מכן נודע לחברה כי ההסכמות כאמור לא אושרו ע"י הגורמים הנדרשים ברש"ת.
בעקבות מגעים שונים שהתנהלו בין החברה לרש"ת, החליטו הצדדים לפנות להליך גישור משותף וזאת על מנת לנסות ליישב את המחלוקת ביניהם, ולייתר בכך את הצורך בהליכים משפטיים נוספים בין הצדדים. יחד עם זאת, החברה נערכת לפעול במישורים הנדרשים על מנת לעמוד על קבלת מלוא זכויותיה בפרוייקט, לרבות בדרך של פנייה להליכים משפטיים. להערכת החברה אומדן ההכנסות כפי שנוקף בפרוייקט ואשר תואם את אותן הסכמות הינו אומדן מהימן גם בנסיבות הנוכחיות. הערכת החברה מסתמכת, בין היתר, על יועציה המשפטיים, חו"ד מומחה וכן ממצאי אנשי מקצוע וגורמים הנדסיים.
ביום 18 בפברואר 2021 הגיש קבלן משנה של החברה תביעה כנגד החברה והרשות בה נטען כי על החברה והרשות לשפות את קבלן המשנה בגין נזקים שונים שנגרמו לו במסגרת עבודות שביצע בפרוייקט הקמת שדה התעופה 'רמון' בתמנע וכן בגין עבודות שביצע בפרוייקט ואשר לטענתו התמורה בגינן טרם שולמה לו, בסך של כ-97 מיליון ש"ח. החברה הגישה כתב הגנה תביעה שכנגד כנגד הקבלן בסכום של 60 מיליון ש"ח וכן הודעת צד ג' כנגד הרשות על מלוא סכום התביעה. רש"ת הגישה גם כן הודעת צד ג' כנגד החברה על מלוא סכום התביעה. יחד עם זאת, להערכת הנהלת החברה, בין היתר בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, יותר סביר מאשר לא, כי החברה לא תידרש לתשומות כלכליות בסכומים שהינם מהותיים על מנת לסלק את התביעה וזאת מעבר לסכומים שיפסקו לטובתה – בין אם במסגרת תביעה שכנגד ו/או הודעת צד ג' ו/או כל הליך מתאים אחר ככל שיינקט, בין אם במישור היחסים מול התובעת ובין אם במישור היחסים מול הרשות. לפיכך בדוחות כספיים אלו לא נכללה הפרשה בגין התביעה הנ"ל.
5. בחודש דצמבר 2018, נודע לחברה על תביעה של נציגות דיירים בפרוייקט שרונה בת"א כנגד מזמין העבודה בהיקף של כ- 59 מיליון ש"ח. החברה ביצעה הערכה להיקף השפעת הטענות שעשויות להיות מיוחסות לתחום אחריותה ובהתאם בין היתר, בהסתמך על חוות דעת יועציה המשפטיים, כללה במסגרת הדוחות הכספיים, הפרשה נאותה בספריה. יצויין, כי בית המשפט מינה מומחים מטעמו לבדיקת הטענות בכתב התביעה ונקבעו דיוני הוכחות.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

6. בחודש ינואר 2019 הוגשה תביעה כנגד היזם וחברת בת של החברה (להלן: "דנייה ארה"ב") על ידי חברה אשר רכשה בניין מהיזם, ואשר דנייה ארה"ב שימשה הקבלן המבצע של אותו בניין בטענות של: (1) fraudulent inducement; (2) הסתרה במרמה; (3) מצג שווא ברשלנות; (4) הפרת חוזה; (5) הפרת חוזה בגין הפרת אחריות (6) רשלנות. התובעת טוענת לקיומו של נזק בסכום של בין כ- 31 - 34 מיליון דולר.

דנייה ארה"ב הגישה דרישות לשיפוי לקבלני משנה ולחברות הביטוח שלהם וכן הוגשו הודעות צד ג', כנגד קבלני משנה רלוונטיים.

בקשה לסילוק על הסף של התביעה כנגד דנייה ארה"ב הובילה לסילוק על הסף של עילת התביעה של הפרת אחריות תוך דחיית הבקשה בכל הנוגע ליתר עילות התביעה. בהליכי ערעור אשר הוגשו על ידי הצדדים השונים, בית המשפט אישר את פסיקת בית המשפט בערכאה הנמוכה, למעט טענת מצג שווא ברשלנות וטענת הרשלנות, אשר סולקו כנגד היזם המוכר.

ביולי 2021 שני נתבעים בתיק מטעם היזם, הגישו תביעה שכנגד נגד דנייה ארה"ב בטענת שיפוי מכח החוק, שיפוי מכח חוזה, והפרת חוזה בגין אי רכישת ביטוח לטובת הנתבעים. בספטמבר 2021, דנייה ארה"ב הגישה כתב הגנה ותביעה נגדית כנגד הנתבעים הנ"ל.

במקביל לניהול ההליך בבית המשפט התקיימו מגעים בין הצדדים בניסיון להגיע לפשרה. בכוונת עורכי הדין לחדש מאמצים אלו לפשרה.

להערכת עורכי הדין המנהלים את הליטיגציה בתיק זה, כל טענות התובעים בתיק זה מקורן בעבודת קבלני המשנה באופן שמפעיל את סעיפי ההגנה, השיפוי ורכישת ביטוח בהסכמים אשר נחתמו בין דנייה ארה"ב לקבלני המשנה. מטרת עורכי הדין הינה לצמצם, כל חשיפה כספית אישית של דנייה ארה"ב בטענה שכל טענות התביעה מכוסות תחת פוליסות הביטוח השונות החלות בעניין זה. בדוחות כספיים אלו נכללה ההפרשה הנדרשת בגין ההוצאות הצפויות לתביעות הנ"ל. להערכת הזכייין, הסיכוי שהתביעה תידחה, גבוה מהסיכוי שהתביעה תתקבל.

7. ביום 28.02.2023, הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר בפרויקט הנתיבים המהירים (להלן: "הזכייין") ונתבעים נוספים יחדיו, בסכום של כ- 79 מיליון ש"ח. התובעים טוענים לנזקים שנגרמו כתוצאה מפעולות והשקעת משאבים שביצעו על בסיס מזכר ההבנות שנחתם ולאחריו הודיע הזכייין לתובע כי מדינת ישראל, מזמינת הפרויקט, מסרבת לאשר את התובע כקבלן משנה של הזכייין בפרויקט.

8. **ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה

בחודש אוגוסט 2023 אישרה החברה את התקשרותה בפוליסת ביטוח לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים, אשר בתוקף עד ליום 30 בנובמבר 2024, כדלקמן:

(1) פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית") לתקופת הביטוח. גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, המוקמות ו/או נרכשות במהלך תקופת הביטוח, ובלבד שהחברה שולטת ב-50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה זכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב-50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

8. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

א. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

- (2) פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה בחברת האם של החברה, אפריקה השקעות, עברה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות (החברה והחברות האמורות יכוננו להלן ביחד: "חברות הקבוצה") (להלן: "הפוליסה הקבוצתית"), לתקופת הביטוח. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם 25 מיליון דולר.
- (3) חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית בין החברה לבין החברות האחרות נקבעה (למעט כמפורט להלן) כנגזרת של דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית, כדלקמן: כל אחת מבין חברות הקבוצה (לרבות החברה) נושאת בחלק מדמי הביטוח השנתיים בגין הפוליסה הקבוצתית, השווה לחלק שמהווים דמי הביטוח בגין הפוליסה הבסיסית (כאמור בסעיף 1 לעיל), מתוך הסכום המצטבר של דמי הביטוח שישלמו כל החברות האמורות בגין כל הפוליסות הבסיסיות ביחס לתקופה הרלוונטית. בהקשר זה יצוין עוד, כי היקף גבול האחריות לפי כל אחת מן הפוליסות הבסיסיות של חברות הקבוצה הינו זהה.
- (4) הפרמיה השנתית לשנת 2023 ששולמה על ידי החברה עבור הביטוח המתואר לעיל עומדת על סך של כ-103 אלפי דולר.
- (5) כמו כן, החל מחודש ינואר 2020, עם השלמת הסדר החוב בקבוצת אפריקה והעברת השליטה באפריקה השקעות, נכנסה לתוקף פוליסת Runoff לביטוח נושאי המשרה והדירקטורים של החברה, אשר הינה בתוקף עד ליום 20 בינואר 2027.

ב. שיפוי

בימים 20 בנובמבר 2011 ו-14 בדצמבר 2011 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בהתאמה, מתן התחייבות מראש לשיפוי לדירקטורים ונושאי משרה המכהנים בחברה, על פיה התחייבה החברה לשפות את הדירקטורים ונושאי המשרה בקשר עם אירועים מסוימים המפורטים בכתב השיפוי, הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה. על פי כתב השיפוי, סכום השיפוי המירבי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (בכלל זאת, להסרת ספק, כתבי השיפוי על פי החלטות שיפוי קודמות), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (הון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים כאמור. במסגרת כתב השיפוי לאירועים כאמור העניקה החברה שיפוי מראש גם לנושא משרה המכהן מטעם החברה או לבקשתה בתאגיד אחר כלשהו בו מחזיקה החברה בניירות ערך כלשהם, במישרין ו/או בעקיפין באמצעות תאגידים אחרים. ביום 17 ביוני 2012 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאשר דירקטוריון מיום 21 במאי 2012, את תיקון כתב השיפוי. ביום 10 באוגוסט 2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור הדירקטוריון מיום 2 ביוני 2020, את הארכת תוקף כתב השיפוי האמור ועדכון כתב השיפוי כך שיכלול, בין היתר, שיפוי בגין הוצאות בקשר עם הליכים מנהליים על פי חוק ניירות ערך ועל פי חוק התחרות הכלכלית (לשעבר חוק הגבלים עסקיים). ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה ואסיפת בעלי מניות החברה, את עדכון כתב השיפוי האמור. במסגרת החלטתם עודכנה רשימת האירועים (עילות השיפוי) המפורטים בכתב השיפוי. באותו מועד אושרה גם הענקת כתב השיפוי לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

א. התחייבויות תלויות ובטחונות (המשך)

8. ביטוח ושיפוי אחריות דירקטורים ונושאי משרה (המשך)

ג. פטור

ביום 8 בדצמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, הענקת כתב פטור לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מאחריות לנזק שיגרם ו/או נגרם לחברה כתוצאה מהפרת חובת הזהירות כלפיה, לרבות בגין אירועים שאירעו טרם הענקת כתב הפטור, ולמעט כתוצאה מהפרת חובת זהירות בחלוקה או במקרה של "תביעה שכנגד" שהגישה החברה בעקבות תביעה של נושא המשרה. באותו המועד אושרה גם הענקת כתב הפטור לה"ה יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה, ולאריאל שפיר ואמיר תירוש, המכהנים כנושאי משרה בבעלת השליטה בחברה. בנוסף, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית באותו המועד הענקת פטור למר רונן גינזבורג, מנכ"ל החברה ונושאי משרה נוספים בקשר עם ההליכים המשפטיים שארעו טרם הענקת הפטור.

ד. ביטוח

ביום 17 ביולי 2023 ו- 8 באוגוסט 2023, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, חידוש פוליסת דירקטורים ונושאי משרה, החלתה על בעלת השליטה והדירקטורים מטעם בעלת השליטה ואישור מנגנון חלוקת דמי הביטוח בגין הפוליסה הקבוצתית. חידוש הפוליסה אושרה לתקופה של 17 חודשים מיום 1 ביולי 2023 ועד ליום 30 בנובמבר 2024.

9. אמות מידה פיננסיות

א. החברה הגיעה להסכמות עם מספר מוסדות בנקאיים ופיננסיים ("הגופים המממנים") על מתווה מימון ("מתווה המימון").

במסגרת מתווה המימון, מרבית האשראי יועמד לחברה כמסגרות אשראי חוץ מאזניות לא מחייבות, בהיקף כולל של מעל 1.5 מיליארד ש"ח. היקף המסגרות שיעמיד כל אחד מהגופים המממנים תלוי בהסכמות עם אותו מממן, ובבטוחות שהועמדו לטובתו באופן פרטני, ככל והועמדו. לענין הבטוחות שהועמדו למועד הדוח ראה באור 23 לעיל. עוד סוכם במסגרת מתווה המימון כי החברה תתחייב לכל הגופים המממנים לאמות מידה הפיננסיות המתוארות להלן.

ב. להלן תמצית התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות, על פי מתווה המימון:

- (1) ההון העצמי המוחשי של החברה (סולו) על פי הדוח המאוחד, לא יפחת בכל עת מסך של 500 מליון ש"ח או משיעור של 18% מסך הנכסים.
- (2) לחברה לא יהיה הפסד נקי (עפ"י הגדרתו בהסכמים מול הגופים המממנים) במהלך יותר מחמישה רבעונים עוקבים, וההפסד הנקי המצטבר של החברה במהלך חמישה רבעונים עוקבים (או חלק מהם) לא יעלה בכל עת על 75 מליון ש"ח.
- (3) חוב פיננסי נטו, לא יהיה גבוה מסך ההון העצמי המוחשי מוכפלים ב-4.

נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי

1. (א) להלן צבר ההזמנות של החברה (במסגרת פעילותה כקבלן מבצע) שהינו הזמנות מחייבות אשר טרם הוכרו כהכנסות (במליוני ש"ח):

יגרת צבר ליום 31 בדצמבר 2023	כניסות לצבר לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
13,235	5,908

יגרת צבר ההזמנות

(1) צבר ההזמנות כולל סך של 977 מליון ש"ח עבור אפריקה מגורים ו/או שותפות של אפריקה מגורים.
 (2) צבר ההזמנות לא כולל צבר בגין ביצוע צפוי של החברה במסגרת פרויקט הקו הכחול. לפרטים נוספים ראה באור 24'ד.

ההכנסות הצפויות הינן סך של כ- 5,002 מליון ש"ח בשנת 2024, סך של כ- 5,201 מליון ש"ח בשנת 2025, סך של כ- 2,415 מליון ש"ח בשנת 2026, סך של כ- 460 מליון ש"ח בשנת 2027, סך של כ- 236 מליון ש"ח בשנת 2028 ואילך.

2. ביום 11.6.2015 נמסר לחברה על ידי חברת נתיבי תחבורה עירוניים בע"מ (להלן: "נתי"ע"), כי הצעתה, יחד עם חברה בינלאומית (להלן: "החברה הזרה") אשר אינה קשורה לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, במסגרת הסדר חוזי ייעודי שיוקם (ביחד, להלן: "השותפות") (החברה תחזיק ב- 49% מהזכויות בשותפות והחברה הזרה תחזיק ב- 51% מהזכויות בשותפות), הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לביצוע עבודות כריית "תחנת קרליבך" הממוקמת בחלק המערבי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל-אביב (להלן: "מכרז קרליבך"), שפרסמה נתי"ע. בהתאם לתנאי מכרז קרליבך וההצעה שהוגשה, בגין העבודות המפורטות לעיל, זכאית היתה השותפות לתמורה בסך של כ- 0.6 מליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של החברה כ- 0.3 מליארד ש"ח), המשולמת בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות. תקופת הביצוע היתה כ- 54 חודשים (בהתאם לאבני דרך אשר הוגדרו במסגרת המכרז), ממועד צו התחלת העבודה. נחתם הסכם בין השותפות לנתי"ע והשותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל. בנוסף, ביום 21.12.2015 נמסר לחברה על ידי נתי"ע כי הצעתה של החברה במסגרת השותפות, הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון מנהרות ובניית תחנות תת-קרקעיות של החלק המזרחי של הקו האדום - הרכבת הקלה בתל אביב (להלן: "מכרז הקו האדום") שפרסמה נתי"ע. במסגרת מכרז הקו האדום נדרשו המתמודדים להגיש הצעות לביצוע עבודות כאמור להקמת החלק המזרחי של הקו האדום, הכוללות בין היתר, בניית 3 תחנות תת קרקעיות, שתי מנהרות מקבילות באורך של כ- 3.5 ק"מ כל אחת מפורטל הדיפו ועד תחנת בן גוריון, ומפורטל שנקר ועד לשני מעברים מקשרים מערבית לצומת גהה, וכן לבניית מנהרה מקשרת נוספת באורך של כ- 400 מטר, מפורטל שנקר ועד תחנת אם המושבות. בהתאם לתנאי מכרז הקו האדום וההצעה שהוגשה, תמורת העבודות הוערכה בסך של כ- 1.7 מליארד ש"ח בתוספת מע"מ כדין (חלקה של החברה כ- 0.8 מליארד ש"ח), אשר ישולמו בהתאם לקצב ביצוען של העבודות האמורות. תקופת הביצוע המקורית היתה כחמש שנים וחצי (בהתאם לאבני דרך אשר הוגדרו במסגרת המכרז), זאת החל מיום 29.12.2015 (מועד החתימה על הסכם מחייב). בין השותפות לנתי"ע נחתם הסכם, והשותפים העמידו ערבות ביצוע כמקובל. ביום 16.7.2015 ניתן צו התחלת עבודה בפרויקט הקמת תחנת קרליבך כחלק מביצוע פרויקט הרכבת הקלה הקו האדום - המקטע המערבי, וביום 15.1.2016 ניתן צו התחלת עבודה בפרויקט הרכבת הקלה הקו האדום - המקטע המזרחי. בהתאם החלה השותפות בביצוע עבודות ההקמה בפרויקטים הנ"ל. לאחר מספר הסדרים לאורך השנים בין השותפות ובין נתי"ע, במהלך שנת 2023 הפרויקטים נמסרו והצדדים הגיעו להסכמות כוללות בקשר לתקבולים בשני הפרויקטים, לרבות הסדרת כלל הטענות העקרוניות של הצדדים. עפ"י הסכמות כאמור, השותפות קיבלה את התקבולים הנדרשים (למעט סכומים לא מהותיים שנותרו לשיטת החברה לקבל).

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

3. ביום 25.6.2018 נמסר למציעה, אפי נכסים, ביחד עם שותפה צד ג' (להלן: "הזכיין") על זכייתה במכרז למימון, תכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קרית התקשוב של צה"ל בנגב ("הפרויקט"), בו לקחה חלק החברה, ביחד עם חברת שיכון ובינוי סולל בונה תשתיות בע"מ ("סולל בונה") כקבלן הקמה מטעם הזכיין. בהתאם לכך, ביום 7.6.18 נחתם הסכם הקמה בין קבלן ההקמה לבין הזכיין, כמקובל בפרויקטים מעין אלה. בהמשך להתקדמות הליך המכרז ואבני הדרך, ביום 4.11.2018 הזכיין התקשר בהסכם הזכיין עם מזמינת העבודות במכרז. החברה וסולל בונה התאגדו כשותפות רשומה, בשם קדמת הנגב תקשוב ("קבלן ההקמה"). בחודש אפריל 2023 נחתם הסכם בין החברה לבין סולל בונה וחברה קשורה נוספת (אשר מהווה ביחד עם סולל בונה את: "הרוכשת") לבין קבלן ההקמה, לפיו תמכור החברה לרוכשת את מלוא זכויותיה (50%) בקבלן ההקמה בתמורה לסך של 7.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ("התמורה העתידית"), ככל שנדרש על פי דין, אשר ישולמו לאחר אישור הפעלה מלאה של הפרויקט. במסגרת ההסכם, התחייבה הרוכשת לפרוע את הלוואות הבעלים בסך של כ- 21.4 מיליון ש"ח שהעמידה החברה לשותפות, ב- 20 תשלומים חודשיים שווים, כאשר התשלום הראשון יבוצע בסמוך לאחר מועד הסגירה (בגין התקופה שחלפה ממועד חתימת ההסכם ועד למועד הסגירה). ההלוואה נושאת ריבית שמשולמת באופן שוטף. בנוסף, הרוכשת תעמיד את ערבות הביצוע שהועמדה על ידי החברה לזכיין הפרויקט, בכובעה כשותפה בשותפות, והערבות כאמור אכן הוחזרה לחברה. ביום 22 ביוני, 2023 הושלמה העסקה, לאחר שהתמלאו התנאים המתלים להשלמתה. התמורה העתידית המהוונת למועד העסקה הינה על סך 6.6 מיליון ש"ח, שנבעה מחלקה של החברה ברווח הפרויקטלי בשותפות הכלולה, נזקף לסעיף הכנסות אחרות.
4. ביום 29 במרס 2021, התקשרה החברה עם אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "אאורה") במזכר הבנות מחייב לפיו תבצע עבור אאורה את פרויקט "אאורה רמת חן" ברמת גן הכולל הקמת 3 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 522 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט אאורה רמת חן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט אאורה רמת חן צפויה לעמוד על סך של כ- 555 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-5 שנים. בהמשך לאמור, בחודש מרץ 2022 נחתם הסכם ביצוע מלא בין החברה לבין אאורה.
5. ביום 12 באפריל, 2021 קיבלה החברה הודעה לפיה הצעה משותפת שהגישה ביחד עם צד שלישי (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה) ("השותף"), נבחרה כהצעה הזוכה במסגרת הליך בקשה לקבלת הצעות אליה ניגשו הצדדים יחדיו. במסגרת הזכייה, נבחרו החברה והשותף לשמש כקבלן ראשי לביצוע של עבודות שלד ועבודות גמר בפרויקט הכולל מגדל משרדים בן 45 קומות, שטחי מסחר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות עבור המזמין (שאינו קשור לחברה או לבעלת השליטה בה), בתמורה לסך כולל של כ-520 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. התקופה להקמת הפרויקט הינה כ-40 חודשים ממועד הוצאת צו התחלת עבודה, אשר נמסר ביחד עם הודעת הזכייה. במהלך הרבעון השני לשנת 2023, רכשה החברה מהשותף את מלוא הזכויות בפרויקט ומבצעת את הפרויקט באופן מלא. הפרויקט צפוי להסתיים במהלך שנת 2024.
6. ביום 24 במאי 2021, התקשרה החברה עם אזורים חברה להשקעות בפיתוח ובניין בע"מ ("אזורים") לביצוע פרויקט פינני ובינוי בשני מגרשים בבת ים, הכולל עבודות חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 714 יח"ד, 2 מבני תעסוקה, שטחי מסחר, שטחי ציבור לרבות מבני ציבור, חניון תת קרקעי משותף בן 4 קומות ושטחי פיתוח ("פרויקט Moment"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט Moment צפויה לעמוד על כ-690 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדן), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

7. ביום 10 ביוני 2021, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע פרויקט ברמת גן, הכולל הקמת מגדל משרדים בן 45 קומות מעל 2 קומות מסחר וחניון תת קרקעי קיים, לרבות השלמת עבודות גמר ומערכות בקומות המסחר והחניון ("הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-250 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים.
8. ביום 25 ביולי 2021, התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה, לפיו תבצע החברה פרויקט בשכונת נופי בן-שמן שבמזרח העיר לוד, הכולל הקמת 8 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 500 יח"ד, מרתפי חנייה וכ-1,800 מ"ר שטחי מסחר ("פרויקט בן שמן"). התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט בן שמן צפויה לעמוד על כ-400 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. עבודות ההקמה צפויות להימשך כ-3 שנים.
- הזמין העבודה, אאורה השקעות, מימשה את האופציה שהעניקה לה החברה לפיה תבצע החברה את שלב ב' של פרויקט בן שמן, להקמת 102 יח"ד נוספות, וזאת במחירי ההתקשרות בפרויקט הנוכחי. בהמשך לאמור בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם ביצוע בקשר לפרויקט.
9. ביום 28 ביולי 2021 התקשרה החברה במזכר הבנות מחייב עם אאורה השקעות בע"מ לפיו תבצע החברה את שלב ב' בפרויקט פינוי ובינוי ברמת השרון, הכולל בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון, הקמת 4 בנייני מגורים בהיקף כולל של 448 יח"ד, מרתפים ושטחי מסחר ("פרויקט רמת השרון"). יצוין כי החברה מבצעת היום את שלב א' בפרויקט רמת השרון.
- התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט (שלב ב' כמתואר לעיל) רמת השרון צפויה לעמוד על כ-446 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), אשר תשולם בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להמשך כ-3.5 שנים. בהמשך לאמור בחודש יוני 2023 נחתם הסכם ביצוע העבודות בקשר לפרויקט.
10. ביום 10 בינואר, 2022 התקבלה הודעת ועדת המכרזים של מקורות חברת מים בע"מ (להלן: "מקורות") על בחירת הצעתה של החברה, אשר במסגרתה משמשת לפידות קפיטל, כקבלן משנה מהותי מטעמה של החברה (להלן: "הצעת הקבוצה"), כאחת משתי הצעות הזוכות במכרז לתכנון, הצטיידות, קדיחה ובדיקות של בארות מי שתיה, לרבות רכישה והתקנה של תחנות שאיבה (להלן: "המכרז" ו-"המציעות הזוכות" בהתאמה).
- בהתאם לתנאי המכרז, הוקצתה לחברה חבילת קידוחים הכוללת, נכון למועד הדוח, 36 קידוחי מים לעומקים עמוקים ורדודים ברחבי מדינת ישראל, בנוסף למספר אתרים נוספים לביצוע חלקי (להלן: "חבילת הקידוחים"), המבוצעת על פני תקופה של עד 4.5 שנים, הכל בהתאם לתנאי המכרז ולאבני הדרך הקבועות בו.
- להערכת החברה, היקף התקבולים המשוער מהקידוחים עומד על כ-300 מיליוני ש"ח אשר ישולמו לאורך תקופת ההתקשרות בהתאם לעמידה באבני דרך שונות.
- בהתאם להסכמות בין החברה לפידות, העבודות נשוא המכרז יבוצעו על ידי החברה באמצעות לפידות, כקבלן משנה מהותי, בעבור התמורה שתקבל ממקורות בניכוי שיעור מסוים שיוותר בידי החברה. ההתקשרויות בין החברה לפידות כאמור, אושרו כעסקאות בעל עניין על ידי האורגנים המוסמכים של החברה.
11. ביום 14 במרס 2022 קיבלה החברה הודעה לפיה נבחרה לשמש כקבלן ראשי ושלד (ללא עבודות חפירה ודיפון) לביצוע מבנה משרדים בן כ-77 קומות בשטח עילי של כ-143,000 מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח של כ-50,000 מ"ר, בפרויקט הממוקם בצומת הרחובות יגאל אלון ותוצרת הארץ בתל אביב, הידוע כ- TOHA 2 ("הפרויקט"), עבור חברת גב ים לקרקעות בע"מ ואמות השקעות בע"מ.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ-530 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדון), תהא צמודה למדד תשומות הבניה למסחר ולמשרדים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ-51 חודשים מצו התחלת עבודה, וצפויות להסתיים בסוף חודש אוגוסט 2026.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

12. ביום 17 במאי 2022 חתמה החברה על הסכם מחייב עם חברת גינדי ישראל ייזום ופיתוח בע"מ (להלן: "גינדי"), לפיו תבצע החברה עבור גינדי פרויקט מגורים בקרית מלאכי, הכולל הקמת 17 בנייני מגורים הכוללים סה"כ 816 יח"ד (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). ביצוע הפרויקט יחולק לשני שלבים. כאשר, שלב א' כולל הקמת 7 בנייני מגורים הכוללים 336 יח"ד ב-3 מגרשים ושלב ב' כולל הקמת 10 בניינים הכוללים 480 יח"ד ב-4 מגרשים (להלן: "שלב ב'").
- התמורה בגין ביצוע שלבים א' וב' בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 490 מליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך 27 חודשים ממועד צו התחלת עבודה ביחס לכל מגרש.
13. ביום 9 ביוני 2022, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה ביחד עם אלקטרה בניה בע"מ (להלן: "אלקטרה") בהסכם עם קבוצת יזמים הכוללת את אפריקה ישראל מגורים בע"מ, חברה בבעלות בעלת השליטה בחברה (להלן: "אפריקה מגורים" ו"היזם") לפיו יבצעו החברה ואלקטרה במסגרת מיזם משותף את עבודות הקבלנות בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
- הפרויקט מצוי במתחם הרחובות ארלוזורוב-אבן גבירול-בן סרוק בתל אביב וכולל הקמה של שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ-100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ-40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ-12,000 מ"ר ומבנה ציבור.
- התמורה בגין הפרויקט צפויה לעמוד על כ- 888 מיליוני ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (להלן: "התמורה"), מתוכם, חלקה של החברה צפוי לעמוד על מחצית הסכום. התמורה תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, אשר תשולם לחברה ולאלקטרה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות בפרויקט צפויות להימשך כ-52 חודשים ממועד צו התחלת עבודה עד לקבלת טופס 4 וגמר פיתוח. כמו כן, למיזם המשותף יינתנו 5 חודשים נוספים למסירת החלקים הציבוריים בפרויקט והדירות והכל בתוספת 3 חודשי גרייס.
- התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.
14. ביום 6 ביולי 2022, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה לביצוע מבנה משרדים באזור מרכז הארץ עבור משרד ממשלתי (להלן בסעיף זה: "הפרויקט"). התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 365 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, תהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות. העבודות צפויות להימשך כ- 3 שנים מצו התחלת עבודה. לאחר תאריך המאזן, קיבלה החברה ממזמין העבודה תוספת לתחולת העבודות המקורית בהיקף של 60 מליון ש"ח נוספים.
15. ביום 9 למרץ 2023, קיבלה החברה הודעה, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה על ידי חברת קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו") לשמש כקבלן ראשי ושלד, בפרויקט "פינוי בינוי" בדרך חברון (שכונת תלפיות) בירושלים הכולל, בין היתר, עבודות הריסה, חפירה ודיפון ("הפרויקט"). הפרויקט כולל הקמת 437 יח"ד ב- 4 מגדלי מגורים, בשטח עילי כולל של כ- 63,000 מ"ר, הקמת מתקני ציבור ומסחר בשטח נוסף של כ- 3,500 מ"ר, וכמו כן, הקמת חניון תת קרקעי לפרויקט בשטח של כ- 27,000 מ"ר.
- התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 438 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להימשך כ- 52 חודשים מצו התחלת עבודה.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ב. התקשרויות - כללי (המשך)

16. ביום 10 במאי 2023 הגיעה החברה להסכמות עם תאגידים מקבוצת גינדי החזקות ("היזמיות") לפיהן החברה תשמש כקבלן ראשי עבור היזמיות, בפרויקט "גינדי רמת אפעל" בשכונת רמת אפעל, הממוקמת במזרח רמת גן במסגרתו תקים החברה במספר חלקים פרויקט הכולל (במצטבר) כ- 470 יח"ד, 4 מבני משרדים, שטחי מסחר וחניונים תת קרקעיים ("הפרויקט").

התמורה בגין ביצוע כלל העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על סכום כולל של כ- 600 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למגורים לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות בכל אחד מחלקי הפרויקט צפויות להימשך כ- 3 שנים ממועד צו התחלת עבודה והחברה העמידה בטוחות במקביל, בפרויקטים מסוג זה.

17. ביום 17 במאי 2023, קיבלה החברה הודעה כי נבחרה כהצעה הזוכה, לביצוע פרויקט במתחם ה- 1000, בראשון לציון ("הפרויקט") עבור בסר הנדסה ופיתוח בע"מ ומזמינים נוספים ("המזמיני"). הפרויקט כולל הקמת 2 מגדלי משרדים בני 24 קומות בשטח של כ- 38,000 מ"ר כל מגדל; מבנה מסחרי בן 4 קומות בשטח של כ- 3,000 מ"ר, וחניון תת קרקעי בן 5 קומות בשטח של כ- 42,000 מ"ר. הפרויקט כולל את הקמת האמור, לרבות עבודות שלד, עבודות גמר ומערכות בפרויקט.

התמורה בגין ביצוע מלוא העבודות בפרויקט צפויה לעמוד על כ- 475 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), ותהא צמודה למדד תשומות הבניה למשרדים ומסחר לפי מנגנון שנקבע בין הצדדים, ותשולם לחברה בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט. העבודות צפויות להמשך כ- 3 שנים מצו להתחלת העבודה עד למסירת הפרויקט.

18. ביום 1 ביוני 2023 קיבלה החברה הודעה מאת רכבת ישראל בע"מ, לפיה הצעתה נבחרה כהצעה הזוכה במכרז לתכנון וביצוע פרויקט הקמת מסילה רביעית במקטע איילון שבתל-אביב ("הפרויקט" ו"המכרז").

הפרויקט כולל הקמתה של מסילה נוספת במקטע איילון באורך של כ- 4.65 ק"מ לצד שלוש המסילות הקיימות, שתחילתה תהא צפונית לתחנת הרכבת תל-אביב סבידור וסיומה יהא דרומית לתחנת הרכבת תל-אביב ההגנה.

התמורה בגין ביצוע העבודות בפרויקט, צפויה לעמוד על כ- 490 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדף), תהא צמודה לסל מדדים כפי שנקבע במסמכי המכרז, ותשולם לחברה בהתאם לאבני הדרך הקבועות במסמכים הנ"ל. העבודות צפויות להימשך כ- 71 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודה.

ג. התקשרויות בקשר עם פרויקטים יזמיים

1. בחודש נובמבר 2015 נחתם הסכם בין החברה וע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ לצורך השתתפות בהגשה וביצוע של מכרזי רשות מקרקעי ישראל ורשויות אחרות, להקמת פרויקטים למגורים וייעודיים נלווים במתכונת של "מחיר למשתכן" בישראל. העסקה המשותפת (להלן: "עסקת דניה-לוזון") מוחזקת על ידי ע. לוזון והחברה בשיעור של 50% כל אחת.

(1) פעילות הביצוע במסגרת העסקה המשותפת בפרויקטים בראש העין, בפרויקט בראשון לציון ובפרויקט בבאר יעקב הסתיימה והדירות שטרם נמכרו מוצגות במסגרת סעיף מלאי בניינים למכירה.

(2) מחיר למשתכן דניה-לוזון באר יעקב - ביום 3.2.2019 התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברת ע. לוזון נכסים והשקעות בע"מ (להלן: "המוכר") לרכישת 50% מזכויות והתחייבויות המוכר בקשר עם מכרז "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות חכירה בחטיבת קרקע בבאר יעקב (להלן: "המכרז") בו זכה המוכר בתאריך 10.12.2018. בהתאם לתב"ע החלה על המכרז, ניתן להקים ולשווק 98 יחידות דיור (להלן: "יחידות הדיור"), לא כולל תוספת יחידות דיור ותוספת מ"ר ויח"ד בגין הקלות ככל שתאושרנה (להלן: "היחידות הנוספות") ובנוסף הקמה ושיווק כ- 3,000 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות בקשר עם פרויקטים יזמיים (המשך)

1. (המשך)
(2) (המשך)
על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור, 78 יח"ד במספר, תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") אילו יתרת יחידות הדיור, 20 יח"ד במספר, ו- 20% מהיחידות הנוספות במידה ותאושרנה, תשווקנה ללא כל מגבלה בשוק החופשי על ידי הזוכה.
יצוין, כי על פי הצעת המוכר, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 7,498 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ).
במהלך חודש פברואר 2021, התקבל היתר בניה מלא מרשות מקרקעי ישראל.
למועד הדוח השלימה החברה את ביצוע הפרויקט ויתרת הדירות, שטחי המסחר והתעסוקה שטרם נמכרו, מוצגים במסגרת סעיף מלאי בניינים למכירה.
2. **מחיר למשתכן דניה-אפריקה מתחם הנרקיסים, ראשל"צ** - ביום 24.4.2017 הגישה החברה באמצעות מיזם משותף לחברה ולאפריקה מגורים (להלן: "דניה-אפריקה"), הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").
ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של דניה-אפריקה במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתבי"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה (להלן: "היחידות הנוספות")).
על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.
החברה ואפריקה מגורים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ- 239 מליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי שני הצדדים, על פי חלקם.
נכון למועד הדוח, הפרויקט הסתיים בכל המתחמים.
תוצאות הפעילות בקשר עם הפרויקט מוצגות במסגרת שותפות אמדס אשר מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
3. **מחיר למשתכן דניה - מתחם אשקלון, עיר היין** - ביום 21.5.2018 הגישה החברה הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות חכירה במקרקעין בקשר עם עד מתחם אחד בשכונת עיר היין באשקלון (להלן: "המכרז").
ביום 22.5.2018, הוכרזה הצעתה של החברה במכרז האמור בנוגע למתחם 31 (להלן: "המתחם"), כהצעה הזוכה וסמוך למועד זה שילמה החברה את מלוא עלות הקרקע, עלות הפיתוח ומס הרכישה.
בהתאם לתבי"ע החלה על המתחם, ניתן להקים ולשווק 423 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), לא כולל תוספת יחידות דיור ותוספת מ"ר ויח"ד בגין הקלות ככל שתאושרנה. (להלן: "היחידות הנוספות").
על פי תנאי המכרז, 70% מיחידות הדיור, 296 יח"ד במספר, תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור, 127 יח"ד, ו- 30% מהיחידות הנוספות במידה ותאושרנה, תשווקנה ללא כל מגבלה בשוק החופשי על ידי הזוכה.
יצוין, כי על פי הצעת החברה, המחיר הסופי למ"ר בנוי של יחידות מחיר למשתכן במתחם יסתכם לסך של 7,888 ש"ח למ"ר (לא כולל מע"מ).
לצורך השלמת העסקה ותשלום מלוא התמורה עבור המתחם, התקשרה החברה, בהסכם מסגרת אשראי מגשר עם תאגיד בנקאי, לצורך חכירת המתחם, בסך של כ- 40.8 מליון ש"ח וכן במסגרת ערבויות בסך של 5.5 מליון ש"ח (להלן: "מסגרת האשראי").

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ג. התקשרויות בקשר עם פרויקטים יזמיים (המשך)

3. (המשך)
מסגרת האשראי עבור המתחם נושאת ריבית בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. כנגד מסגרת האשראי עבור המתחם, שעבדה החברה לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במתחם.
תמורת רכישת הזכויות במתחם שילמה החברה סך כולל של כ- 8.2 מליון ש"ח עבור רכיב הקרקע (לפני מע"מ) כולל מיסי הרכישה ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 46.1 מליון ש"ח.
- במהלך חודש אפריל 2021 התקבל היתר בניה מלא מרשות מקרקעי ישראל והפרויקט נמצא בשלבי ביצוע ושיווק מתקדמים.
במהלך שנת 2023 הפרויקט הסתיים והחל שלב מסירת הדירות. בעקבות מלחמת חרבות ברזל, התעכבה מסירתן של חלק קטן מהדירות.
4. החברה פועלת בפעילות יזמית ברומניה. לחברה מספר פרויקטי ייזום בביצוע בעיר טימישווארה (שני בניינים בהיקף של 116 יח"ד לכל בנין). כמו כן, החלה החברה בפרויקט יזמי בבורקשט – רומניה, לבניית 77 יח"ד צמודי קרקע (לאחר תאריך המאזן החברה הרחיבה את יחידת הקרקע לבניה כוללת בפרויקט של 87 יח"ד).
בנוסף, בפעילות החברה ברומניה ישנן עתודות קרקע לבניית פרויקטים נוספים בעיר בוקרשט.
5. בשנת 2023 החלה החברה בביצוע פרויקט יזמי בפולין המתבצע בשלבים, בהיקף כולל של 148 יח"ד. למועד הדוח, החלה החברה בביצוע של שני שלבים בהיקף של 46 יח"ד.

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים

1. פרויקט הנתיבים המהירים - פרויקט זכייני לתכנון, מימון, הקמה ותפעול, בין היתר, של חניוני חנה וסע במחלפים מבוא איילון ושפיים, וכן מערך היסעים לתחנות שונות מהם לגוש דן, רשת נתיבי אגרה מהירים באורך של כ-75 ק"מ לאורך תוואי כביש 20 וכביש 2, מערכות אגרה וגבייה וכבישים שונים שיתחברו לחניונים, על פני תקופת זיכיון של כ-14 שנים (כולל תקופת הקמה של 3-4 שנים). חלקה של החברה בעבודות כולל הקמת חניון חנה וסע באזור שפיים ואת עבודות ההנדסה האזרחיות בקשר לכביש גישה 541, בהיקף כולל של כ- 903 מיליון ש"ח. ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את רכישת מלוא זכויות לפידות (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרוייקט (EPC), בתמורה לסך של 9 מיליון ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבונו נוספת. לאחר השלמת העסקה כאמור, שיעור האחזקה של החברה בחברת הפרוייקט (הזכיון) הינו 25% ובקבלן ההקמה (EPC) הינו 50%. החברה אינה מחזיקה בזכויות בקבלן התפעול של הפרוייקט.
ביום 29 בספטמבר 2022 הושלמה הסגירה הפיננסית של הפרוייקט ובמסגרתה התקשר הזכיון בפרוייקט, חברת נתיב לעיר בע"מ, בה מחזיקה החברה ב- 25%, עם קונסורציום של תאגידים בנקאיים, המאורגן על ידי בנק מזרחי טפחות ובנק לאומי וכולל גם את הבנק הבינלאומי (להלן: "המלווים" ו-"הסגירה הפיננסית") בהסכמי המימון לפרוייקט (להלן: "הסכמי המימון"), שעיקריהם מפורטים להלן וכן בהסכמים נוספים הדרושים לצורך הפרוייקט, לרבות הסכם עם קבלן ההקמה והסכם התפעול והתחזוקה. להלן עיקרי הסכמי המימון:
- (1) הסכמי המימון כוללים העמדת מסגרות אשראי, בהיקף כולל של כ- 2.3 מיליארד ש"ח, לרבות מסגרת לזמן קצר (אשר תומר בהמשך למסגרת לזמן ארוך), מסגרת גישור להעמדת ההון העצמי ומסגרות נלוות נוספות.
- (2) ההלוואות שתילקחנה מתוך המסגרת לזמן ארוך תיפרענה בתשלומים רבעוניים (קרן וריבית), במהלך תקופת התפעול, מתוך מקורות הפרוייקט, כאשר תשלום הפירעון האחרון יבוצע 6 חודשים לפני תום תקופת הזיכיון.
- (3) ההלוואות לזמן קצר תישאנה ריבית Euribor וההלוואות לזמן ארוך תישאנה ריבית Euroswap, והכל בתוספת מרווח של בין 2% ל-2.5%, בהתאם להוראות הסכם המימון. הלוואות מהמסגרות הנלוות תישאנה ריבית אירו משתנה, או ריבית פריים, או ריבית בנק ישראל, בתוספת מרווח כמפורט בהסכמי המימון.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים (המשך)

1. (המשך)

(4) בנוסף כחלק מהסכמי המימון, הזכיין התקשר עם תאגיד בנקאי בהסכם להעמדת מימון לפרויקט בהיקף של כ- 0.3 מיליארד ש"ח אשר ישמש לגישור על ההון העצמי שנדרשים בעלי המניות בזכיין להעמיד לזכיין (חלקה של דניה כ- 80 מיליון ש"ח). נכון למועד הדוח, החברה העמידה בטוחה בדרך של פקדון משועבד לגופים המממנים. הזכיין התחייב לפרוע את החוב כאמור במלואו בתום שנתיים עד ארבע שנים ממועד ההפעלה המלאה.

(5) העמדתה של כל הלוואה כפופה להתקיימותם של מספר תנאים מקדימים, כמקובל בפרויקטים מעין אלה, ובכלל זה: (א) אי קיומה של הפרה של הסכמי המימון; (ב) נכונות מצגים והצהרות של הזכיין לפי הסכמי המימון באותו המועד; (ג) רישום הבטוחות הנדרשות על פי הסכמי המימון ושמירתן בתוקף; (ד) קיום ביטוחים בתוקף.

(6) שעבודים ובטוחות: להבטחת קיום התחייבויות הזכיין על פי הסכמי המימון והתחייבויות בעלי המניות בזכיין, תינתנה בטוחות שונות וכן יירשמו לטובת המלווים שעבודים שונים, לרבות שעבוד קבוע ושעבוד שוטף על כלל נכסיו וזכויותיו של הזכיין, כמקובל בפרויקטים מסוג זה, ושעבוד קבוע על מניותיהם של בעלי המניות בזכיין.

כמו כן, כבטוחה למימון ההלוואה שתילקח כגישור בגין ההון העצמי, התחייבו בעלי המניות בזכיין, בין היתר, להעמיד ערבות פיננסית או להפקיד פיקדון משועבד, בהתאם להוראות הסכם המימון לגישור על ההון העצמי.

(7) במסגרת הסכמי המימון נקבעו עילות להעמדה לפירעון מיידי של ההלוואות כמקובל בהסכמי מימון מסוג זה, כגון ובין היתר, אי תשלום במועד, הפרת מצגים והתחייבויות, הליכי חדלות פירעון ואי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו.

ביום 31 באוקטובר 2022 קיבל הזכיין צו התחלת עבודה (NTP) לביצוע הפרויקט ולתאריך הדוח הפרויקט נמצא בביצוע, במסגרת תקופת ההקמה.

ביום 28.02.2023 הוגשה תביעה כנגד נתיב לעיר, לפרטים ראה באור 24א'7.

2. ביום 21.9.2023 התקבלה אצל החברה הודעת זכיה במכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הקו הכחול של הרכבת הקלה בירושלים (להלן: "הפרויקט" או "המכרז"), אליו ניגשה החברה ביום 9 באוגוסט 2022 ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה).

במסגרת הפרויקט, עתיד הזכיין לממן, לתכנן, להקים, לתחזק ולהפעיל את קו הרכבת השלישי של הרכבת הקלה בירושלים אשר יחבר בין שכונת רמות בצפון לשכונת גילה בדרום לאורך מסילה של כ- 31 ק"מ. מקטע המסילות כולל הקמת מתחם דיפו רכבתי, מקטע מסילות עילי ותת קרקעי וביצוע של 3 תחנות תת קרקעיות.

ביום 31 בדצמבר 2023 נחתם הסכם זיכיון בין גייטריין בע"מ ("הזכיין"), חברה בבעלות החברה, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה נוספת (שאינה קשורה לחברה) לבין מדינת ישראל ("הסכם הזיכיון"). חלקה של החברה בזכיין הינו 47.5% ובנוסף עתידה החברה להחזיק ב-75% מהזכויות בקבלן ההקמה של הפרויקט.

הסכם הזיכיון הינו הסכם למימון, הקמה, הפעלה ותחזוקה של הקו הכחול. בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, הזכיין מחויב להשלים את הליך הסגירה הפיננסית של הפרויקט בתוך תקופה של 12 חודשים ממועד החתימה על הסכם הזיכיון. לאחר הסגירה הפיננסית תחל תקופת הקמה של כ- 7 שנים, במספר שלבים. לאחר תום שלב ההקמה הראשון, הצפוי לארוך כ- 55 חודשים, צפוי הזכיין לתפעל ולתחזק את הפרויקט כולו. תקופת הזיכיון (לרבות תקופת ההקמה) קבועה על פי הסכם הזיכיון ל- 25 שנה.

סך היקף הפרויקט (בתקופת ההקמה, תפעול והתחזוקה) מוערך על ידי החברה בסך של כ- 9 מיליארד ש"ח, צמודים לסל מדדים שנקבעו בהתאם להוראות המכרז. על פי הסכם הזיכיון, הזכיין יהיה זכאי למענק הקמה מהמדינה בסך של כ- 2.3 מיליארד ש"ח אשר ישולם בהתאם לאבני דרך לאורך תקופת הקמה הפרויקט. כנהוג בפרויקטים מסוג זה, יעמידו הזכיין ובעלי המניות בו (ובכללם החברה) ערבויות בנקאיות ובטוחות להבטחת התחייבויותיו של הזכיין בהתאם להוראות הסכם הזיכיון.

באור 24 - התחייבויות תלויות, בטחונות והתקשרויות (המשך)

ד. התקשרויות בקשר עם פרויקטים זכייניים (המשך)

3. החברה ביחד עם צדדים שלישיים (שאינם קשורים לחברה) התאגדו לחברה ייעודית משותפת (להלן: "המציעה") אשר ניגשה ביום 30 במאי 2023 למכרז PPP למימון, תכנון, הקמה, תחזוקה והפעלה של פרויקט הרכבת הקלה נצרת חיפה (נופית) (להלן: "הפרויקט" ו-"המכרז", בהתאמה). חלק החברה במציעה הינו 45%. הפרויקט הינו פרויקט לתכנון, הקמה, תפעול ותחזוקה של קו הרכבת הקלה בין נצרת לחיפה, לאורך של כ- 40.5 ק"מ ואשר יכול ל- 20 תחנות, מבנה דיפו ומרכז בקרה. הפרויקט יכול מערך הסכמים לכלל אחריות הזכיון, לתקופה של כ- 25 שנה. לאחר תאריך המאזן נודע לחברה שהיא אינה נכללת בקבוצה הזוכה בפרויקט.

באור 25 - הון

א. הון המניות

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
50,000,000	50,000,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב
31,173,177	31,291,559	רשום
		מונפק ונפרע

ב. דיבידנד

- ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אפריל 2023.
- ביום 14 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יוני 2023.
- ביום 8 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ספטמבר 2023.
- ביום 12 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2024.

ג. יתרת הרווחים הראויים לחלוקה ליום ה- 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 273 מליון ש"ח.

באור 26 - תשלום מבוסס מניות

ביום 29 במרס 2021, אישר דירקטוריון החברה הקצאה של 916,294 אופציות לעובדים על פי התנאים כמפורט בתכנית התגמול ההוני של החברה. על פי תכנית זו לחברה פול של 1,816,196 אופציות (לא רשומות), הניתנות למימוש לעד 1,816,196 מניות רגילות של החברה, מתוכן ביום 4 באפריל 2021 ולאחר אישור הבורסה לנירות ערך, החברה הקצתה לכ- 358 עובדים ו- 8 נושאי משרה, ללא תמורה, 916,294 אופציות (לא רשומות) אשר היוו במועד ההקצאה כ- 2.87% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה לאחר ההקצאה¹ במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, באופן שהאופציות שהוענקו לכל ניצע כאמור תבשלנה ב- 4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד ההקצאה ולאחר שהמחיר הממוצע (כהגדרתו להלן) של מניית החברה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שנייה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של מניית החברה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות כאמור תהיינה ניתנות למימוש לאחר הבשלתן. באמצעות מנגנון Cashless כמתואר בתכנית התגמול ההוני של החברה ובמשך 6 שנים ממועד הענקתן ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק בחברה או בחברה קשורה לה. במקרה של סיום יחסי עובד-מעביד כאמור, הניצע יוכל לממש את האופציות שבשלו עד למועד סיום העסקתו במשך תקופה שלא תעלה על 180 יום ממועד סיום העסקתו כאמור. האופציות יהיו כפופות להתאמות כמפורט בתכנית התגמול.

כמו כן החברה הקצתה 154,879 מניות (אשר היוו במועד הקצאתן כ- 0.5% מהון המניות של החברה) למנכ"ל החברה ללא תשלום של תוספת מימוש, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, כמענק הנפקה. לפרטים אודות ההקצאה למנכ"ל ראה באור 33 טו'. השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל מונטה קרלו לתמחור אופציות.

במהלך השנה הבשילה המנה השלישית מתוך המניות החסומות של המנכ"ל, בסך של כ- 39 אלף מניות ופקעו אופציות בסכום לא מהותי לאור עזיבת עובדים.

ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של כ- 27 אלף כתבי אופציה, ללא תמורה, ל- 3 ניצעים שהינם עובדי החברה. שווי ההקצאה הינו בסכום שאינו מהותי.

להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד הענקת של תוכניות תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במליוני ש"ח)	תוכנית כתבי אופציה למניות	מניות חסומות
16.18	7.86	
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:		
מחיר מניה (במועד ההענקה) (בש"ח)	58	58
מחיר מימוש (בש"ח)	58-64	-
תנודתיות צפויה (ממוצע משוקלל)	31.9%-33.6%	47.9%
משך החיים הצפוי (ממוצע משוקלל)	4.75-6	3
שיעור ריבית חסרת סיכון	6.7%-4.8%	-
מח"מ תקופת חסימה (בשנים)	-	1.3

התנודתיות הצפויה נקבעה על בסיס חברות השוואה הפועלות בענף. משך החיים הצפוי של כתבי האופציה נקבע בהתאם להערכת ההנהלה לגבי תקופת החזקה של העובדים בהן, בהתחשב בתפקידם בחברה ובניסיון העבר של החברה בדבר עזיבתם של עובדים. שיעור הריבית חסרת הסיכון נקבע בהתבסס על מטריצת מרווח הוגן שקלית לא צמודה.

סך ההוצאה שנוקפה כהוצאת שכר במהלך שנת 2023 ושנת 2022, הסתכמה לסך של כ- 4.7 מיליון ש"ח וסך של כ- 7.3 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך סך הזקיפה כאמור, סך ההוצאה בגין מנכ"ל החברה הסתכמה בשנת 2023 ושנת 2022 בסך של כ- 2.1 מיליון ש"ח וסך של כ- 3.9 מיליון ש"ח, בהתאמה.

¹ ביחס ל-746,515 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר שנקבע בהנפקה בתוספת 10%. שנקבע בהנפקה וביחס ל-182,757 אופציות מחיר המימוש של האופציות הינו המחיר

באור 27 - הכנסות

א. הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

החברה הכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בסך של 84,961 אלפי ש"ח וב- 342,081 אלפי ש"ח ו- 281,228 אלפי ש"ח לשנים שנסתיימו ביום ה- 31 בדצמבר 2022 ו- 2021, בהתאמה.

ב. הכנסות מעבודות בניה למגורים, בניה שלא למגורים ותשתיות

עבודות תשתית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ₪)	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (אלפי ₪)	
1,255,183	1,850,646	2,224,676	הכנסות
(1,161,406)	(1,709,984)	(2,129,683)	עלויות
(13,861)	(48,835)	-	הפרשה להפסדים
79,916	91,827	94,993	

עבודות תשתית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ₪)	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (אלפי ₪)	
1,159,030	1,350,138	1,634,961	הכנסות
(1,072,399)	(1,262,886)	(1,559,184)	עלויות
(8,793)	(10,338)	(1,696)	הפרשה להפסדים
77,838	76,914	74,081	

עבודות תשתית לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות בניה לא למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	עבודות בניה למגורים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ₪)	
931,555	1,083,659	1,796,984	הכנסות
(901,386)	(1,028,531)	(1,689,421)	עלויות
(9,573)	(22,178)	(6,803)	הפרשה להפסדים
20,596	32,950	100,760	

באור 28 - עלויות והוצאות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
408,354	522,365	603,271	שכר עבודה והוצאות נלוות
1,240,484	1,357,921	1,651,373	חומרי בניה
1,850,150	1,992,372	2,528,238	קבלני משנה
52,502	67,317	73,476	פחת והפחתות
26,164	58,006	982	קרקע
284,639	209,347	278,889	הוצאות אגרות, היטלים, אחזקה ואחרות
3,862,293	4,207,328	5,136,229	

באור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
32,639	35,155	36,912	משכורות והוצאות נלוות
9,284	12,237	13,228	אחזקת משרדים וציוד
2,352	2,179	2,277	פחת והפחתות
1,500	1,500	1,773	דמי ניהול לחברה האם
7,349	9,126	9,331	הוצאות אחרות
53,124	60,197	63,521	

באור 30 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
1,800	456	-	מכירה ושיווק
1,800	456	-	

באור 31 - הכנסות והוצאות מימון

א. נזקפו לרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
33	374	24
366	670	-
-	1,716	-
796	4,360	29,062
595	471	1,800
1,568	35	4,586
3,358	7,626	35,472
2,413	228	4,011
-	-	99
-	6,085	-
217	4,832	766
1,231	1,650	1,179
586	4,076	3,121
4,447	16,871	9,176
206	-	-
4,241	16,871	9,176
(883)	(9,245)	26,296

הכנסות מימון

מימון מס הכנסה
 הכנסות ריבית מהלוואות לחברות מוחזקות
 הפרשי שער, נטו
 הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
 שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
 הכנסות ריבית אחרות

סה"כ הכנסות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון

הוצאות ריבית והצמדה בגין הלוואות לזמן ארוך
 הוצאות ריבית בגין הלוואות מצדדים קשורים ולצדדים קשורים
 שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
 הפרשי שער, נטו
 הוצאות ריבית בגין חכירה
 אחר

סך הכל

בניכוי - סכומים שהווננו לעלויות נכסים כשירים

סה"כ הוצאות מימון שנזקפו לרווח והפסד

הוצאות מימון נטו שנזקפו לרווח והפסד

ב. הוכרו דרך רווח כולל אחר

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
(24,822)	16,496	13,208

הכנסות (הוצאות) הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ

באור 32 - מגזרי פעילות עסקית

לתאריך הדו"ח על המצב הכספי, לפעילות הנמשכת של הקבוצה ארבעה מגזרים בני דיווח, אשר מהווים יחידות עסקיות אסטרטגיות:

- מגזר הבניה למגורים.
- מגזר הבניה שלא למגורים.
- מגזר ביצוע וזכיינות תשתיות.
- מגזר ייזום וביצוע למגורים.

יחידות אסטרטגיות אלו מנוהלות בנפרד לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועים בשל העובדה שהן מצריכות אסטרטגיה נפרדת. מגזר ייזום וביצוע למגורים כולל ייזום וביצוע של פרויקטים בישראל במסגרת תכנית "מחיר למשתכן" וביצוע של פרויקטים בחו"ל.

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח

- לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 - פעילות נמשכת

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע וזכיינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
5,415,466	84,961	1,255,183	1,850,646	2,224,676	סך הכנסות
86,438	-	20,174	29,433	36,831	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *
5,049,791	72,460	1,155,093	1,729,386	2,092,852	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
5,136,229	72,460	1,175,267	1,758,819	2,129,683	סך עלויות
279,237	12,501	79,916	91,827	94,993	רווח (הפסד) גולמי
35,472	3,567	6,018	11,966	13,921	הכנסות מימון
9,176	1,960	1,941	2,634	2,641	הוצאות מימון
75,753	-	17,815	26,364	31,573	פחת והפחתות
6,471	1,563	871	2,251	1,786	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
255,063	12,151	70,603	88,879	83,430	רווח (הפסד) מגזרי לפני מס

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

ליום 31 בדצמבר 2023

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע וזכיינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
1,521,958	149,740	383,666	579,877	408,675	נכסי המגזר
55,864	4,688	31,772	8,914	10,490	השקעה בחברות כלולות
909,185	-	-	-	-	נכסים שלא הוקצו
2,487,007	154,428	415,438	588,791	419,165	סך נכסים
40,311	-	14,697	12,097	13,517	השקעות הוניות
1,626,888	42,391	340,361	394,927	849,209	התחייבויות המגזר
100,909	-	-	-	-	התחייבויות שלא הוקצו
1,727,797	42,391	340,361	394,927	849,209	סך התחייבויות

באור 32 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 - פעילות נמשכת

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע הזכיינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
4,486,210	342,081	1,159,030	1,350,138	1,634,961	סך הכנסות
85,614	-	23,777	26,623	35,214	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *
4,121,714	292,032	1,057,415	1,246,601	1,525,666	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
4,207,328	292,032	1,081,192	1,273,224	1,560,880	סך עלויות
278,882	50,049	77,838	76,914	74,081	רווח גולמי
7,626	1,117	2,078	2,435	1,996	הכנסות מימון
16,871	2,542	3,252	3,569	7,508	הוצאות מימון
69,496	-	19,443	22,669	27,384	פחת והפחתות
20,416	19,952	(285)	(7)	756	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
229,400	63,901	60,745	60,757	43,997	רווח מגזרי לפני מס

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

• ליום 31 בדצמבר 2022

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגורים אלפי ש"ח	ביצוע הזכיינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגורים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגורים אלפי ש"ח	
1,438,807	159,841	364,955	441,114	472,897	נכסי המגזר
85,269	48,625	26,948	605	9,091	השקעה בחברות כלולות
773,494					נכסים שלא הוקצו
2,297,570	208,466	391,903	441,719	481,988	סך נכסים
65,482	-	36,927	13,040	15,515	השקעות הוניות
1,472,941	24,722	370,747	354,289	723,183	התחייבויות המגזר
119,730					התחייבויות שלא הוקצו
1,592,671	24,722	370,747	354,289	723,183	סך התחייבויות

באור 32 - מגזרי פעילות עסקית (המשך)

א. מידע אודות מגזרים בני דיווח (המשך)

• לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 - פעילות נמשכת

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	ביצוע הזכיינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	
4,060,426	248,228	931,555	1,083,659	1,796,984	סך הכנסות
68,013	-	15,887	19,183	32,943	עלויות קבועות המיוחסות לרווח הגולמי *
3,794,280	204,401	895,079	1,031,526	1,663,281	עלויות ישירות המיוחסות לרווח הגולמי
3,862,293	204,401	910,959	1,050,709	1,696,224	סך עלויות
198,133	43,827	20,596	32,950	100,760	רווח גולמי
3,358	5	212	2,888	253	הכנסות מימון
4,241	1,201	1,219	1,004	817	הוצאות מימון
54,854	-	13,415	15,605	25,834	פחת והפחתות
8,029	9,745	(2,249)	(29)	562	חלק החברה ברווחי חברות כלולות
170,648	58,631	16,578	20,544	74,895	רווח מגזרי לפני מס

* עלויות קבועות - הוצאות המועמסות על הפרויקטים באופן יחסי בהתאם לעלויות הישירות ומקבלות ביטוי ברווח הגולמי, הוצאות אלו הינן חלק מעלויות הפרויקטים אך לא ניתן לייחס אותם באופן ישיר לפרויקט כזה או אחר.

• ליום 31 בדצמבר 2021

סה"כ אלפי ש"ח	ייזום וביצוע למגזרים אלפי ש"ח	ביצוע הזכיינות תשתיות אלפי ש"ח	עבודות בניה לא למגזרים אלפי ש"ח	עבודות בניה למגזרים אלפי ש"ח	
1,422,151	225,939	385,718	413,412	397,082	נכסי המגזר
31,404	-	28,356	917	2,131	השקעה בחברות כלולות
801,787					נכסים שלא הוקצו
2,255,342	225,939	414,074	414,329	399,213	סך נכסים
26,200	-	8,320	6,793	11,087	השקעות הוניות
1,587,295	91,136	373,706	340,885	781,568	התחייבויות המגזר
38,597					התחייבויות שלא הוקצו
1,625,892	91,136	373,706	340,885	781,568	סך התחייבויות

ב. גיאוגרפי

להלן מידע על בסיס איזורים גיאוגרפיים לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר :

הכנסות 2021 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2021 אלפי ש"ח	הכנסות 2022 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2022 אלפי ש"ח	הכנסות 2023 אלפי ש"ח	נכסים לא שוטפים 2023 אלפי ש"ח	
3,897,629	271,463	4,345,786	229,389	5,247,631	227,740	ישראל
28,151	68,143	42,011	71,193	74,229	64,189	רומניה
71,936	1,188	83,587	6,853	91,117	8,265	ארה"ב
62,710	211	14,826	559	2,488	117	פולין
-	31,404	-	85,269	-	55,864	השקעות בחברות מוחזקות בישראל
4,060,426	372,409	4,486,210	393,263	5,415,465	356,175	

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

החברה מוחזקת ע"י לפידות באמצעות חברת אפריקה ישראל להשקעות והחל מיום 24 בפברואר 2021, מועד רישום החברה למסחר בבורסה לני"ע בת"א, החברה מוחזקת בשיעור של כ- 25% ע"י הציבור. לעניין אחזקות אלטשולר שחם כבעל עניין, ראה באור 1 לעיל.

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
20,081	34,543	(1) מקדמות שנתקבלו
97,116	139,196	(2) לקוחות ונכסים בגין חוזה
5,106	233	(3) חייבים ויתרות חובה אחרים
(4,948)	(5,999)	(4) זכאים ויתרות זכות
(425)	(431)	(5) התחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד, נטו
632	-	(6) ערבויות שנתקבלו מצדדים קשורים
114,894	49,507	(7) הלוואות והשקעות לצדדים קשורים (לרבות חלויות שוטפות)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (1)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
411,727	414,728	696,440	(1) הכנסות מעבודות
758	854	18,567	(2) עלויות ורכישות
357	1,039	99	(3) הכנסות מימון, נטו
2,670	2,670	1,773	(4) דמי ניהול לחברת האם, נטו
240	2,340	2,747	(5) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
10,962	8,924	7,249	(6) הטבות לבעלי עניין המועסקים בתאגיד או מטעמו
433	469	417	(7) דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו (2)

⁽¹⁾ כל העסקאות עם בעלי העניין והצדדים הקשורים נערכו בתנאים מסחריים רגילים.
⁽²⁾ לחברה שלושה דירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד או מטעמו.

(2) הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים:

בשנים 2023 ו- 2022 העניקה החברה שכר ונלוות, ל- 7 אנשי מפתח ניהוליים בסך של 12,571 אלפי ש"ח ו- 11,919 אלפי ש"ח, בהתאמה (מתוכן סך ההוצאה בגין תשלום מבוסס מניות בשנים 2023 ו- 2022 הינה 1,170 אלפי ש"ח ו- 1,627 אלפי ש"ח, בהתאמה). למידע בדבר הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות למנכ"ל החברה ראה באור 26 לעיל.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. הסכם שירותים עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

החל ממועד השלמת הסדר החוב ביום 20.1.2020 העמידה לפידות לחברה שירותי יו"ר דירקטוריון ו-2 דירקטורים, ושירותי ליווי עסקי שוטף בתמורה לסך 1,773 אלפי ש"ח בגין שנת 2023 וסך של 1,500 אלפי ש"ח בגין שנת 2022.

ד. הסכם ניהול עם אפריקה מגורים

ביום 30 ביולי 2020, אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות החברה בהסכם חדש לקבלת ומתן שירותי ניהול עם אפריקה מגורים (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), הכל כמפורט להלן:
השירותים: החברה תעניק לאפריקה מגורים, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה ועובדים במי מהן, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים), שירותי חשבונות שכר ושירותי כוח אדם בהיקף כולל של 1.2 משרות חודשיות, וכן, שימוש בתוכנות שכר ונוכחות עובדים. השירותים שתעניק אפריקה מגורים יכללו שירותי שיווק בקשר לפרוייקט 'מחיר למשתכן' של החברה באשקלון.

התמורה לחברה: (א) תמורת שירותי הדירקטורים תשלם אפריקה מגורים לחברה, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן באפריקה מגורים או בחברת בת ציבורית שלה מטעם החברה או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרוביו) (אך לא יותר מעבור חמישה דירקטורים מכהנים בכל חברה), גמול שנתי וגמול השתתפות בישיבות, בסכומים הקבועים אשר נקובים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000, כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של אפריקה מגורים או חברת הבת הציבורית, לפי העניין. (ב) תמורת שירותי חשבונות שכר ושירותי כוח אדם, תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 84,375 ש"ח, צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020. אם החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירותים המופסק.

התמורה לאפריקה מגורים: בתמורה לשירותי השיווק תשלם החברה לאפריקה סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'מחיר למשתכן' וסך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור 'לשוק החופשי' ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרוייקט. הסכומים האמורים צמודים לעלייה במדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2020.

כל התשלומים ישולמו בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

הסכם השירותים הינו בתוקף החל מיום 1.7.2020 ולמשך תקופה של 3 שנים. למעט ביחס לשירותי שיווק, לגביהם יעמוד ההסכם בתוקף עד למכירת כל יחידות הדיור בפרוייקט. על אף האמור, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית. במועד ההנפקה נכנס לתוקפו תיקון להסכם הניהול במסגרתו הסבה החברה לאפריקה השקעות את התחייבויותיה וזכויותיה בקשר עם שירותי הדירקטורים לאפריקה מגורים, באופן שעם השלמת העברת מניות אפריקה מגורים לידי אפריקה השקעות, חדלה החברה להעמיד דירקטורים לאפריקה מגורים וחדלה להיות זכאית לתמורות הקבועות בהסכם בגין שירותים אלו. יתרת השירותים תחת ההסכם המשיכו לעמוד בתוקפם.

ביום 14 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור ועדת התגמול והדירקטוריון, את חידוש התקשרות החברה בהסכם שירותים חדש למתן שירותי כוח אדם וחשבונות שכר לאפריקה מגורים. יצוין, כי שירותי השיווק לפרוייקט מחיר למשתכן באשקלון הגיעו לסיומם עם השלמת שיווק הפרוייקט ועל כן לא היוו חלק מחידוש ההסכם.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ד. הסכם ניהול עם אפריקה מגורים (המשך)

בהתאם להסכם, החברה תעניק לאפריקה מגורים שירותי חשבת שכר ושירותי כח אדם ובתמורה תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2023. במקרה שבו החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק והתמורה תעודכן בהתאם. למועד הדוח, ההסכם אושר באורגנים הרלוונטיים אך טרם נחתם (ההסכם הינו החל מיום 1.7.2023 ולמשך תקופה של 3 שנים).

ה. התקשרות גיאודניה בהסכם ניהול עם לפידות

ביום 21 בינואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות חברת הבת גיאודניה עם לפידות, בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ, שירותי תיקונים והעמדת ציוד, הכוללים בין היתר, העמדת מנופים, פריקת והעמסת משאיות עם מלגזה, שימוש בבית מלאכה וייעוץ בנושא לוגיסטיקה ופיקודים ובנושאי קידוחי מים ומילוטים, בתמורה חודשית בסך של כ- 94,750 ש"ח. ההסכם בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1.1.2021. כל אחד מהצדדים רשאי להודיע על הפסקת חלק מהשירותים או להביא את ההסכם לסיומו במלואו בהודעה מראש של 30 יום. לאחר תאריך המאזן, ביום 24.1.2024 אישרו דירקטוריון החברה את הארכת ההסכם לתקופה של 3 שנים נוספות, החל מיום 1.1.2024 תוך עדכון תנאיו. במסגרת הסכם השירותים החדש יעודכנו השירותים שתעניק לפידות לגיאודניה, כך שיכללו מרבית השירותים שהוענקו תחת הסכם השירותים הקיים, כפי שפורטו לעיל, וביתר פירוט: העמדת מנופים, שירותי בית מלאכה, הוצאות תפעוליות שוטפות, תיקון ציוד קידוחים, יעוץ בנושא קידוחים ויעוץ ואחסנה של חומי נפץ ופיקודים. התמורה בגין השירותים הנ"ל עודכנה לסך של כ- 160,000 ש"ח לחודש.

ו. התקשרות להעמדת שירותים על ידי דנייה ארה"ב לחברת בת בבעלות לפידות

ביום 5 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה עסקה למתן שירותי משרד והנהלת חשבונות בין דנייה ארה"ב לפידות, באמצעות חברת בת שבשליטת לפידות הפועלת בארה"ב. בתמורה לשירותים המתוארים לעיל תהיה דנייה ארה"ב זכאית לתשלום חודשי בסך של 1,500 דולר ארה"ב. ההסכם בתוקף למשך שלוש שנים החל מיום 1.3.2023.

ז. הסכם שכירות אפריקה מגורים

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידיה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר. עוד הוסכם כי אם אפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית. ההסכם בתוקף עד לסוף שנת 2025.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ח. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בקשר עם מכרז מקורות
ראה באור 24ב'15 לעיל.

ט. אישור רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיון ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתביים המהירים
ראה הסכם בין החברה ללפידות, בבאור 1ד'24 לעיל.

י. הסכם מכר מניות אפריקה מגורים

ביום 25 בפברואר 2021, השלימה החברה את העברת מלוא החזקותיה באפריקה מגורים לאפריקה השקעות. כחלק מהעברת החזקות כאמור, מכרה החברה לאפריקה השקעות כ-12% מהונה המונפק והנפרע של אפריקה מגורים, בתמורה לסך כ-215 מליון ש"ח לפי מכפלת מחיר הסגירה הממוצע של מניית אפריקה מגורים בבורסה ב-30 הימים שקדמו להשלמת המכירה.

יא. הוראות בדבר תיחום פעילות

(1) עובר למועד ההנפקה לציבור, עיקר עיסוקה של החברה בתחום הייזום למגורים היה באמצעות חברת הבת אפריקה מגורים, והחברה נטלה על עצמה מגבלות מסוימות בקשר עם פעילותה בתחום זה. בין החברה לבין אפריקה מגורים הסדר לתיחום פעילות, אשר נכנס לתוקף במועד הרישום למסחר של מניות החברה, לפיו התחייבה החברה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידי המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.
לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/ תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית), ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עיסוקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.
כמו כן, התחייבה החברה שלא לעסוק בפעילות יזמית בפרויקט נדל"ן לשימושים מעורבים הכולל גם שימוש למגורים, למעט אם שווי מרכיב הנדל"ן למגורים מכלל הפרויקט, על פי התכנית העסקית שהוכנה לפרויקט, מוערך בשיעור שאינו עולה על 30% משווי הפרויקט בכללותו.

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

- א. במסגרת פרויקט מסוג תכנית "דיור בהישג יד" או "מחיר למשתכן" או תכנית אחרת בעלת מאפיינים דומים כפי שתיקבע על ידי הממשלה, בין אם במסגרת שיווק קרקעות מסובסדות ובין אם במסגרת פרויקטים המיועדים לבעלי תעודת זכאות לרכישת יחידת דיור (להלן: "פרויקט דיור למשתכן"), אשר אינו כולל יחידות דיור המיועדות למכירה בשוק החופשי ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות בשיעור של 50%, בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.
- ב. במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור לבעלת השליטה בחברה (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לחברה לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שהחברה העבירה לאפריקה מגורים הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לחברה (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת אפריקה מגורים) בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יא. הוראות בדבר תיחום פעילות (המשך)

- (2) (המשך)
ב. (המשך)
- יובהר כי, ככל שאפריקה מגורים תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי החברה ביחס לזכויות הייזום בפרוייקט, לא תהיה החברה מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרוייקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרוייקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרוייקט בו החברה החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחר הביצוע ליזם, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שאפריקה ישראל מגורים יכנסו לשותפות זו עם היזם כאמור.
- ג. במסגרת פרויקט מסוג תמ"א 38 (או תכנית מתאר שתחליף אותה ו/או שהינה בעלת מאפיינים דומים לה) או מסוג "פינוי בינוי" (להלן: "פרוייקט התחדשות עירונית"), ובלבד שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרוייקט אינו עולה על 30. ככל שמספר יחידות הדיור (הקיימות והנוספות) המתוכננות בפרוייקט עולה על 30, תציע החברה לאפריקה מגורים להשתתף בשיעור של 100% בייזום הפרוייקט (או כל שיעור השתתפות, לפי הודעת אפריקה מגורים) באמצעות הצעת השתתפות בהתאם למנגנון המפורט בסעיף ד' להלן.
- ד. בכל מקום בו נדרשת החברה לפנות בהצעה לאפריקה מגורים להשתתף בפרוייקט כאמור בסעיפים א'-ג' לעיל, יחולו ההוראות הבאות:
- (1) החברה תמסור לאפריקה מגורים הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;
- (2) אפריקה מגורים תודיע לחברה בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;
- (3) בכל מקרה של העדר הענות מצד אפריקה מגורים בתוך פרק הזמן הקבוע בסעיף ד' (2) לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, והחברה תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד אפריקה מגורים.
- ה. אם החברה תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי הסדר תיחום הפעילות המתואר לעיל, תפנה החברה לאפריקה מגורים תוך מתן הצעת השתתפות כאמור בסעיף ד' לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לאפריקה מגורים באופן שהשתתפותה בייזום הפרוייקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת אפריקה מגורים).
- החריגים הקבועים בסעיפים א' עד ג' לעיל, לא יחולו ביחס לפרוייקט נדל"ן למגורים, אשר מצוי ברדיוס של עד 500 מטר מפרוייקט אחר של אפריקה מגורים (מתוכנן, בביצוע או שבנייתו הושלמה), ואשר על פי מאפייני הפרוייקטים השונים ולוחות הזמנים שלהם, שיווק יחידות הדיור בשני הפרוייקטים, כולו או חלקו, צפוי להתרחש במקביל.
- (3) להסרת ספק מובהר, כי אין בהסדר כדי להגביל את החברה מלעסוק בפעילות יזמית בתחום של נכסים מניבים ו/או תשתיות (מנהרות, כבישים, תחנות כוח וכיו"ב) ו/או פרוייקטי PPP/BOT.
- לעניין זה, "נכסים מניבים" - נכסי נדל"ן לשימוש שאינו מגורים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים, חניונים וכדומה. התחייבות החברה כאמור בסעיף זה לעיל לא תחול ביחס לפרוייקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי החברה בייעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם בייעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר.
- (4) ההסדר יחול על פעילות החברה בתחומי מדינת ישראל בלבד.
- (5) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו אפריקה מגורים ו/או החברה תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יב. הסכמים עם מנכ"ל החברה

מר רוני גינזבורג (להלן: "מר גינזבורג") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009.

במסגרת תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020.

כן זכאי מר גינזבורג לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר גינזבורג רכב מנהלים ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

החל משנת 2020, בתנאי שהרווח המתואם² עלה על 65 מיליון ש"ח יהיה זכאי מר גינזבורג למענק אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

מר גינזבורג זכאי לתגמול הוני כמפורט להלן:

(1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה תבשיל בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שניה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל בתום 5 שנים מועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. אופציה שלא מומשה בתום התקופה הנ"ל תפקע ולא תקנה זכויות למחזיק בה. האופציות תהיינה כפופות להתאמות כמפורט בתוכנית התגמול.

(2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ-0.5% מהון המניות של המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יבשילו ב-4 מנות שוות אחת לשנה, כאשר המנה הראשונה תבשיל במועד הקצאה (אשר הינו המועד המאוחר מביין: מועד הרישום למסחר או חלוף 30 יום ממועד הפקדת התכנית ברשויות המס) והמנה האחרונה בחלוף 3 שנים ממועד הרישום למסחר. יחידות המניה החסומות יוקצו על פי תכנית התגמול ההוני של החברה, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ככל ומר גינזבורג יתפטר מתפקידו כמנכ"ל החברה יפקעו המנות שטרם הבשילו.

² לעניין זה, "הרווח המתואם" הרווח השנתי המאוחד של החברה (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בניכוי רווחי/הפסדי שערור, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יב. הסכמים עם מנכ"ל החברה (המשך)

ככל ומר גינזבורג יחדל לכהן כמנכ"ל מכל סיבה אחרת, יבשילו כל המנות שטרם הבשילו במועד סיום העסקתו. לעניין תשלום ערכן הנקוב של המניות שינבעו ממימוש יחידות המניה החסומות, החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. יחידות המניה החסומות תהיינה כפופות להתאמות בהתאם לתכנית התגמול ההוני שאישרה החברה.

כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

יג. פרטים נוספים אודות תכנית מענקים לנושאי משרה בחברה כפופי מנכ"ל

(1) מענק ארוך טווח: ביום 24 במרס 2019 אישר דירקטוריון החברה תכנית מענקים תלת שנתית לשנים 2019 עד 2021 להענקת מענק ארוך טווח, לפיה, בתום תקופה של שלוש שנים יקבל כל נושא משרה מלבד מנכ"ל החברה, מענק בגובה של עד 3 משכורות בהתאם לשיעור העמידה הממוצע בתקופה של שלוש שנים ביעד השנתי של רווח לפני מס, על פי תכנית העבודה השנתית המאושרת ובהתאם לעדכוני הדירקטוריון מעת לעת, אשר נקבעו לאותו נושא משרה, בנוסף למענק השנתי לו זכאים נושאי המשרה כפופי המנכ"ל בגין אותה שנה.

(2) מענק שנתי: ביום 29 במרס 2021 אישר דירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2021 לסמנכ"לים, המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש ואושרו.

ביום 19.5.2022 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2022 לסמנכ"לים, המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש ואושרו.

ביום 14.5.2023 אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תכנית מענקים לשנת 2023 המתבססת על תנאי סף ויעדים מדידים שהוגדרו מראש ואושרו.

על מענקים שישולמו בגין שנת 2020 ואילך יחולו הוראות מדיניות התגמול של החברה, אשר כנכסה לתוקף עם השלמת ההנפקה ורישום מניות החברה למסחר.

יד. תכנית תגמול הוני

(1) ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה תכנית תגמול הוני במסגרתה החברה תוכל להקצות לנושאי משרה ועובדים של החברה, וכן לנושאי משרה ועובדים של חברות הבת שלה (כל אחד מהניצעים ייקרא בסעיף זה להלן: "הניצע" וביחד, "הניצעים") אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש למניות רגילות של החברה, בהיקף של עד 1,816,196 מניות רגילות של החברה. ביום 21 בינואר 2021 אישר דירקטוריון החברה תיקון לתכנית התגמול ההוני, באופן שהחברה תהיה רשאית להקצות גם יחידות מניה חסומות בהיקף של עד 154,879 מניות רגילות של החברה (0.5% מהון המניות של החברה) ("יחידות מניה חסומות"), והכל בהתאם להוראות תכנית התגמול ההוני שעיקריה מפורטים להלן ("התכנית").

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההוני של החברה:

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר ניהול התכנית, לרבות סמכות ושיקול הדעת הנתונים לדירקטוריון בניהול התכנית; מסלול הענקת האופציות ויחידות המניה החסומות מכוח התכנית; תקופות הבשלה של האופציות; חובת מינוי נאמן ביחס להענקות במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("פקודת מס הכנסה"); קביעת תוספת המימוש וכן כי מימוש האופציות יעשה, כל עוד מניותיה של החברה רשומות למסחר בבורסה, אך ורק באמצעות מנגנון מימוש נטו (Cashless Exercise); תנאים למימוש ואופן מימוש האופציות, לרבות במקרה של סיום יחסי עובד מעביד; הגבלת עבירות האופציות; תקופת התכנית והוראות בדבר אימוץ שינויים בתכנית או החלטה על סיומה. במועד המימוש של האופציות, הניצע לא ישלם לחברה בפועל כל סכום שהוא והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות ותהפוך להון מניות חלק מרווחיה, כמשמעותם בסעיף 302(ב) לחוק החברות, מפרמיה על מניות או מכל מקור אחר הכלול בהונה העצמי, האמורים בדוחות הכספיים האחרונים שלה למועד הרלוונטי, בסכום השווה לערך הנקוב של המניות שתנבענה ממימוש האופציות.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יד. תכנית תגמול הוני (המשך)

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההוני של החברה: (המשך)

בהסכם ההקצאה של ניצע לו יוענקו יחידות מניה חסומות יצוין האם מימוש יחידות המניה החסומות יהא בתמורה לתשלום מאת הניצע בגובה ערכה הנקוב של מניה רגילה של החברה או שיחידות מניה חסומות תמומשנה ללא תשלום תמורה כלשהי על ידי הניצע, והחברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות כמפורט בפסקה זו לעיל.

האופציות ויחידות המניה החסומות (להלן יחדיו: "ניירות הערך המוענקים") שיוקצו לניצעים בהתאם לתכנית יהיו כפופות להתאמות כמקובל, כמפורט להלן:

א. היה ותחלק החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, בתקופת קיום זכות המימוש של האופציות או תקופת החסימה של יחידות המניה החסומות, לפי העניין, מניות הטבה, תשמרנה זכויות הניצע, באופן שמספר המניות הנובעות ממימוש ניירות הערך המוענקים, אשר הניצע זכאי לקבל עם מימושן, יגדל במספר המניות מאותו סוג שהניצע היה זכאי להם, כמניות הטבה, אילו מימש את ניירות הערך המוענקים (שטרם מימש), בעוד שמחיר המימוש לכל נייר ערך שמתקבל יקטן בהתאם ליחס חלוקת מניות הטבה (קרי: סך מניות הטבה שחולקו מחולק בסך הון מניות החברה לאחר ביצוע החלוקה האמורה).

מספר מניות המימוש להן יהיה זכאי הניצע יותאם רק במקרה של חלוקת מניות הטבה כאמור בסעיף קטן זה לעיל, אך לא במקרה של הנפקות אחרות כלשהן (כולל הנפקות לבעלי עניין).

החברה תשמור כמות מספקת של מניות רגילות בהונה הרשום, וזאת להבטחת ביצוע זכות המימוש של ניירות הערך המוענקים על ידה ובמקרה הצורך תגרום להגדלת ההון הרשום שלה.

ב. אם החברה תהיה צד להסכם או הסדר של חילוף מניות (כגון: עסקת מיזוג או ארגון מחדש ("עסקת החילוף")) שבו יוצע לבעלי המניות הרגילות של החברה להחליף מניות אלו בניירות ערך של תאגיד אחר כלשהו, תפעל החברה לכך שאותו תאגיד אחר יתחייב להקצות לניצע, אם הניצע יממש לאחר עסקת החילוף ניירות ערך מוענקים בתקופת המימוש ובתנאי המימוש המפורטים בתוכנית זו לעיל, את ניירות הערך שהוצעו כאמור לבעלי המניות הרגילות של החברה, כאילו היה הניצע בעל מניות המימוש ביום הקובע לצורך עסקת החילוף האמורה.

במקרה של עסקת חילוף כאמור, החברה רשאית לחייב את הניצע בגין כל ניירות הערך המוענקים המוחזקים על ידו או עבורו וטרם מומשו לקבל אופציות הניתנות למימוש למניות התאגיד האחר ו/או יחידות מניה חסומות, חלף האופציות ו/או יחידות המניה החסומות של החברה המוחזקות על ידו, וזאת בהתאם ליחס החליפין שיקבע לכל בעלי המניות הרגילות של החברה ולעניין האופציות, בלבד שהסך הכולל של מחיר המימוש בגין כל האופציות החליפיות, אשר תוקצינה יהיה שווה לסך הכולל של מחיר המימוש בגין כל אותן אופציות המוחזקות על ידי הניצע או עבורו ואשר טרם מומשו.

ג. במקרה של הנפקת זכויות על ידי החברה לבעלי המניות, יופחת מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום השווה למרכיב הטבה. לעניין זה - "מרכיב הטבה" משמע: היחס שבין שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום ה"אקס" לבין שער הבסיס של מניית החברה בבורסה "אקס זכויות".

ד. בכל מקרה של חלוקת דיבידנד במזומן על ידי החברה לבעלי המניות הרגילות שלה, יופחת מחיר המימוש של כל אופציה בגובה סכום הדיבידנד בשקלים חדשים. למען הסר ספק, מחיר המימוש לא יפחת בשום מקרה מהערך הנקוב של מניית החברה, ככל שישנו, או מהמחיר המזערי הקבוע בהנחיות הבורסה (כפי שיהיה מעת לעת), הגבוה מביניהם. בכל מקרה של חלוקת דיבידנד בעין לא יבוצעו התאמות כלשהן.

ה. בכל מקרה של פיצול, או איחוד הון המניות של החברה, או כל אירוע הוני תאגידי בעל אופי דומה באופן מהותי, החברה תבצע את השינויים או ההתאמות הדרושים לשם מניעת דילול או הגדלת זכויותיו של ניצע במסגרת התוכנית ביחס למספר וסוג מניות המימוש בגין אופציות ו/או יחידות המניה החסומות שטרם מומשו על ידי הניצע ו/או מחיר המימוש של כל אופציה.

באור 33 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

יד. תכנית תגמול הונני (המשך)

(2) להלן עיקרי תכנית התגמול ההונני של החברה: (המשך)

ו. בכל מקרה בו כתוצאה מהתאמות המפורטות בסעיף זה, תידרש החברה להקצות שברי מניה, לא תקצה החברה שברי מניה, כאמור, ומספר המניות שיוקצו לניצע יעוגל כלפי מטה.

יובהר, כי לא יבוצע מימוש של ניירות הערך המוענקים ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, דיבידנד בעין, לאיחוד הון, פיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהם להלן: "אירוע חברה"), וכן כי היה ויום האקס' של אירוע חברה יחול לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש של ניירות הערך המוענקים ביום האקס כאמור.

טו. בהתאם לאישור דירקטוריון החברה, הוענק למנכ"ל החברה מענק שנתי בגין שנת 2023 בסך של 2,900 אלפי ש"ח. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה את המלצת מנכ"ל החברה ביחס לתשלום מענקים שנתיים בגין שנת 2023, בסך כולל של כ- 3,020 אלפי ש"ח ל- 7 נושאי משרה נוספים המועסקים על ידי החברה.

טז. בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בלמעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. כללי

הקבוצה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:

- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק (הכולל סיכון מטבע, סיכון ריבית וסיכון מחיר אחר)

בבאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של הקבוצה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות הקבוצה, מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מחובות של לקוחות וחייבים אחרים וכן מהשקעות בניירות ערך.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכיב תיק השקעות. לפרטים נוספים, ראה באור 7 לעיל.

(1) לקוחות

החשיפה של הקבוצה לסיכונים אשראי מושפעת בעיקר מהאפיון האישי של כל לקוח. למאפיינים הדמוגרפיים של בסיס הלקוחות של הקבוצה, כולל הסיכון לאי יכולת פירעון בענף ובמדינה בה פועל הלקוח, יש השפעה מועטה על סיכון האשראי.

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

התפלגות ההכנסות מלקוחות, מתוך סך כל הכנסות החברה (באלפי ש"ח):

מגזר הבניה למגורים

מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2023	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	לקוחות בתחום הבניה למגורים
34%	1,385,235	30%	1,326,064	35%	1,890,331	חיצוניים
10%	411,749	7%	308,897	6%	334,345	חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה
44%	1,796,984	36%	1,634,961	41%	2,224,676	סה"כ

מגזר הבניה שלא למגורים

מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2023	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	לקוחות בתחום הבניה שלא למגורים
27%	1,083,659	30%	1,350,138	34%	1,850,646	חיצוניים
27%	1,083,659	30%	1,350,138	34%	1,850,646	סה"כ

מגזר התשתיות

מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2023	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	לקוחות בתחום התשתית
23%	931,555	26%	1,159,030	23%	1,255,183	חיצוניים

מגזר ייזום ופיתוח למגורים

מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2021	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2021	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2022	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2022	מסך % הכנסות החברה (במאוחד) 2023	סך ההכנסות מהלקוח בתחום הבניה 2023	לקוחות בתחום ייזום ופיתוח למגורים
6%	248,228	8%	342,081	2%	84,961	חיצוניים

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(1) לקוחות (המשך)

התפלגות ההכנסות בתקופת הדוח, מלקוחות בפילוח גיאוגרפי, מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באלפי ש"ח):

2023

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	4,913,286	74,229	91,117	2,488	5,081,120
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	334,345	-	-	-	334,345
סה"כ	5,247,631	74,229	91,117	2,488	5,415,465

2022

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	4,036,889	42,011	83,587	14,826	4,177,313
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	308,897	-	-	-	308,897
סה"כ	4,345,786	42,011	83,587	14,826	4,486,210

2021

פלח שוק	ישראל	רומניה	ארה"ב	פולין	סה"כ
חיצוניים	3,485,880	28,151	71,936	62,710	3,648,677
חברות ושותפויות מקבוצת אפריקה	411,749	-	-	-	411,749
סה"כ	3,897,629	28,151	71,936	62,710	4,060,426

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(2) הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים מייצג את חשיפת האשראי המירבית. החשיפה המירבית לסיכון האשראי במועד הדיווח, היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
20,395	-	נכסים שאינם שוטפים
20,395	-	הלוואה לחברה מוחזקת
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
		נכסים שוטפים
464,957	645,019	מזומנים ושווי מזומנים
243,499	284,437	פקדון משועבד
84,338	3,061	בטוחות סחירות
893,666	955,382	לקוחות ונכסים בגין חוזה
117,919	111,627	חייבים ויתרות חובה
1,804,379	1,999,526	סה"כ נכסים שוטפים
1,824,774	1,999,526	סה"כ נכסים

(3) החשיפה המירבית לסיכון אשראי בגין לקוחות ונכסים בגין חוזה, חייבים, הלוואות והשקעות אחרות למועד הדיווח לפי אזורים גיאוגרפיים היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח	
978,375	1,013,610	ישראל
44,670	21,438	רומניה
1,964	30,377	ארה"ב
6,971	1,584	פולין
1,031,980	1,067,009	

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכון אשראי (המשך)

(4) גיול חובות

להלן גיול חובות של לקוחות:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
193,835	165,906	אינם בפיגור
13,811	201	פיגור של 1-30 יום
530	-	פיגור של 31-60 יום
-	21,132	פיגור של 61-90 יום
-	25	פיגור של מעל 121 יום
208,176	187,264	

בגין לקוחות המהווים צדדים קשורים ובעלי ענין ראה באור 33, בדבר צדדים קשורים ובעלי ענין.

(5) ממוצע של האשראי מספקים וקבלני משנה והאשראי ללקוחות

תנאי התשלום של החברה לספקיה וקבלני המשנה שלה בישראל נעים בדרך כלל בין שוטף + 15 לשוטף + 75 ועל פי רוב הינם לתקופה של שוטף + 60-75 יום. האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה בישראל משתנה בין הלקוחות השונים והפרויקטים השונים, ונע בדרך כלל בין שוטף + 30 לבין שוטף + 60 יום. על פי רוב האשראי הינו לתקופה של שוטף + 45 יום. יצוין כי בפעילות החברה בארה"ב וברומניה, ככלל, הן תנאי התשלום של החברה לספקיה ולקבלני המשנה שלה והן תקופות האשראי שמעמידה החברה ללקוחותיה, קצרים יותר מאשר מקובל בישראל. היתרה הממוצעת של סעיף ספקים וקבלני משנה בדוחות הכספיים במהלך שנת 2023 הסתכמה בכ- 1,007 מליון ש"ח. היתרה הממוצעת של סעיף הלקוחות בדוחות הכספיים במהלך שנת 2023 הסתכמה בכ- 1,060 מליון ש"ח.

(6) מגבלות אשראי ושעבודים

במסגרת הסכמי ההלוואות שנטלה החברה, הוטלו עליה המגבלות הבאות:

א. כתנאי להעמדת אשראים וערבויות לחברה על ידי גורמים מממנים, התחייבה החברה כי לא תיצור כל שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם, ללא הסכמתם מראש ובכתב, בכפוף לחריגים שנקבעו. הפרת התחייבותה של החברה כלפי גורמים אלו עלולה לגרום, בין היתר, העמדה לפירעון מיידי של חובותיה של החברה כלפי הגורמים המממנים.

ב. ניצול מסגרות האשראי שניתנו לחברה כפוף למגבלות קבוצת לוויים (לרבות ניצול מסגרות בכלל קבוצת אפריקה ישראל) ו/או למצב עסקיה של החברה. בנוסף, ההלוואות שניתנו לחברה כוללות סעיפי פירעון מיידי ובכללם כאלו הקשורים למצב עסקיה של החברה.

לתאריך הדוח, רובצים על נכסי קבוצת החברה מספר שעבודים קבועים, משכונים והמתאות על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, שניתנו לטובת בנקים המעמידים אשראי וערבויות לקבוצת החברה. לפרטים נוספים ראה באור 23.

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהקבוצה תתקשה לעמוד במחוייבויות הקשורות בהתחייבויותיה הפיננסיות המסולקות ע"י מסירת מזומן או נכס פיננסי אחר. גישת הקבוצה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

פרעון התחייבויות פיננסיות

להלן מועדי הפרעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

31 בדצמבר 2023 (אלפי ש"ח)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
88,496	88,496	29,796	52,821	5,879	-
88,496	88,496	29,796	52,821	5,879	-

התחייבויות בגין חכירה
סה"כ התחייבויות בגין חכירה

31 בדצמבר 2022 (אלפי ש"ח)

הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	שנה ראשונה	2-3 שנים	4-5 שנים	מעל חמש שנים
70,544	70,544	21,102	42,959	6,483	-
70,544	70,544	21,102	42,959	6,483	-

התחייבויות בגין חכירה
סה"כ התחייבויות בגין חכירה

ד. סיכונים שוק

כללי (1)

סיכון שוק הוא הסיכון ששינויים במחירי שוק, כגון שערי חליפין של מטבע חוץ, מדד המחירים לצרכן, שיעורי ריבית ומחירים של מכשירים הונניים, ישפיעו על הכנסות הקבוצה או על ערך החזקותיה במכשירים פיננסיים. מטרת ניהול סיכונים השוק הינה לנהל ולפקח על החשיפה לסיכונים שוק במסגרת פרמטרים מקובלים, תוך כדי מיקסום התשואה.

החברה עורכת לעיתים עסקאות הגנה לרבות בדרך של רכישת אופציות ו/או חוזים עתידיים על מחירי סחורות ו/או שערי חליפין. בנוסף, נוהגת החברה לעיתים לשלם מקדמות לספקים ו/או מקצרת את ימי האשראי לשם הבטחת מחירי הברזל.

שינויים בשער חליפין של מט"ח - חלק מהתשלומים בהם מחויבת החברה, הקשורים בדרך כלל לעלות העסקת עובדים זרים, רכישת חומרי גלם מסוימים וייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה, הינם צמודים במישרין או בעקיפין לשערי מט"ח (בעיקר לדולר ארה"ב). שינויים בשערי החליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילות החברה גם באופן עקיף על ידי ייקור חומרי גלם ותשומות אחרות וכתוצאה מכך לייקור עלות ההתקשרות עם ספקים, קבלני משנה ונותני שירותים אחרים. על כן, שינויים בשערי חליפין של מט"ח עלולים להשפיע על פעילותה של החברה ועל תוצאותיה. בנוסף, הכנסות החברה בארצות הברית הינן בדולר והכנסות החברה ברומניה הינן בעיקר במטבע מקומי צמוד אירו. לפיכך השתנות שערי החליפין של מטבעות מקומיים אלו לעומת הדולר או האירו והשתנות הדולר והאירו למול השקל עלולים לגרום לחשיפה לחברה.

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(1) כללי (המשך)

שינויים בשערי מטבע

- רוב ההתקשרויות והתשלומים שמבצעת החברה בישראל הינם בשקלים. עם זאת לחברה תשלומים הצמודים לשערי מט"ח והקשורים בעיקר לעובדים זרים, חומרי חיפוי ולייבוא מחו"ל של תשומות ו/או ציוד בניה.
- מרבית הכנסות בחברות הבת רומניה ופולין הינן במטבע מקומי, מרבית הכנסות חברת הבת בארה"ב הינם בדולר אמריקאי.
- לחברה ולשותפיות של החברה פקדונות ו/או ניירות ערך צמודי מט"ח.
- שינויים בשערי מטבע עלולים לגרום באופן עקיף לשינויים באינפלציה וכתוצאה מכך לשינויים במחירי תשומות החברה.
- החברה מוכרת את הדירות כשמחירה נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. יחד עם זאת, כח הקניה של תושבי חוץ מושפע משער החליפין של המטבעות בארצותיהם לעומת השקל.

שינויים בשיעור האינפלציה

- מרבית הכנסות החברה וחלק ניכר מהוצאותיה צמודים למדד תשומות הבניה או הסלילה לפי תחום הפעילות. לפיכך, ירידה במדדים, עלולה לגרום לחשיפה לחברה, עלייה במדדים מוגנת בכך שהחברה מצמידה את תמורות הלקוח למדד (באופן מלא או חלקי).
- הכנסות חברות הבת ברומניה, פולין ובארה"ב אינן צמודות לאינפלציה במדינות אלו.
- אשראי הלקוחות והספקים בחברה הינו בשקלים לא צמודים.
- לחברה ולשותפיות של החברה פיקדונות ו/או ניירות ערך ו/או הלוואות שקליות לזמן קצר אשר נושאים ריבית לא צמודה.

שינויים בשיעור הריבית

בהתאם לנדרש החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

שינויים במחירי דירות

החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

2023

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מדד סלילה	מטבע ישראלי אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	485,294	64,248	61,998	31,133	2,346	645,019
פקדון משועבד	-	-	-	284,437	-	-	-	-	284,437
בטוחות סחירות	-	-	-	-	1,841	1,220	-	-	3,061
לקוחות	3,285	437,753	12,468	463,630	30,347	7,570	-	329	955,382
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	104,312	2,992	982	3,341	-	111,627
סה"כ רכוש שוטף	3,285	437,753	12,468	1,337,673	99,428	71,770	34,474	2,675	1,999,526
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(21,479)	-	-	-	-	(21,479)
ספקים וקבלני משנה	-	(227,723)	(31,397)	(577,889)	(64,198)	(8,252)	(25,534)	(592)	(935,585)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(168,364)	(615)	(481)	-	(2,576)	(172,036)
סה"כ התחייבויות שוטפות	-	(227,723)	(31,397)	(767,732)	(64,813)	(8,733)	(25,534)	(3,168)	(1,129,100)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(8,181)	-	-	(50,519)	-	-	-	-	(58,700)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(8,181)	-	-	(50,519)	-	-	-	-	(58,700)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(4,896)	210,030	(18,929)	519,422	34,615	63,037	8,940	(493)	811,726

2022

סעיף	מטבע ישראלי צמוד מדד צרכן	מטבע ישראלי צמוד מדד בניה	מטבע ישראלי מדד סלילה	מטבע ישראלי אינו צמוד	מטבע חוץ דולר ארה"ב	מטבע חוץ יורו	מטבע חוץ רון רומני	מטבע חוץ מט"ח אחר	סה"כ
מזומנים ושווי מזומנים	-	-	-	421,215	9,080	7,946	24,690	2,026	464,957
פקדון משועבד	-	-	-	243,499	-	-	-	-	243,499
בטוחות סחירות	-	-	-	-	18,435	65,903	-	-	84,338
לקוחות	12,698	292,095	89,850	485,386	7,425	2,864	-	3,348	893,666
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	110,666	3,673	455	3,125	-	117,919
סה"כ רכוש שוטף	12,698	292,095	89,850	1,260,766	38,613	77,168	27,815	5,374	1,804,379
הלוואות לחברות כלולות	-	-	-	20,395	-	-	-	-	20,395
הלוואות לצדדים קשורים	-	-	-	-	11,451	(11,451)	-	-	-
סה"כ השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך	-	-	-	20,395	11,451	(11,451)	-	-	20,395
אשראי מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(13,552)	-	-	-	-	(13,552)
ספקים וקבלני משנה	-	(217,423)	(29,570)	(545,797)	(48,018)	(3,220)	-	(944)	(844,972)
זכאים ויתרות זכות	-	-	-	(174,633)	1,592	(449)	-	(2,197)	(175,687)
סה"כ התחייבויות שוטפות	-	(217,423)	(29,570)	(733,982)	(46,426)	(3,669)	-	(3,141)	(1,034,211)
הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות	(15,068)	-	-	(34,374)	-	-	-	-	(49,442)
סה"כ התחייבויות לזמן ארוך	(15,068)	-	-	(34,374)	-	-	-	-	(49,442)
סה"כ עודף נכסים (התחייבויות)	(2,370)	74,672	60,280	512,805	3,638	62,048	27,815	2,233	741,121

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

א. ניתוח בסיסי הצמדה (באלפי ש"ח):

מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדיווח. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

	% השינוי 2022	% השינוי 2023	2022	2023	
מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)	5.26	2.96	108.20	111.40	
מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)	5.28	3.35	107.90	111.51	
מדד תשומות הבניה (בנקודות)	4.77	1.96	127.30	129.80	
מדד תשומות הסלילה (בנקודות)	4.71	0.57	140.20	141.00	
שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)	13.15	3.07	3.52	3.63	
שער החליפין של היורו (בש"ח)	6.62	6.89	3.75	4.01	

ב. ניתוח רגישות

2023

רגישות לשינויים בריביות - השפעה על רווח לפני מס

- רגישות לשינויים בריבית שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -0.5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	סעיפים מאזניים
(107)	214	427	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס

- רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל-31.12.23 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(6,425)	(3,212)	3,212	6,425	64,248	מזומנים ושווי מזומנים
(184)	(92)	92	184	1,841	בטוחות סחירות
(3,035)	(1,517)	1,517	3,035	30,347	לקוחות
(299)	(150)	150	299	2,992	חייבים ויתרות חובה
6,420	3,210	(3,210)	(6,420)	(64,198)	ספקים וקבלני משנה
62	31	(31)	(62)	(615)	זכאים ויתרות זכות
(3,462)	(1,731)	1,731	3,462	34,615	סה"כ

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2023 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.23 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(6,200)	(3,100)	3,100	6,200	61,998	מזומנים ושווי מזומנים
(122)	(61)	61	122	1,220	בטוחות סחירות
(757)	(379)	379	757	7,570	לקוחות
(98)	(49)	49	98	982	חייבים ויתרות חובה
825	413	(413)	(825)	(8,252)	ספקים וקבלני משנה
48	24	(24)	(48)	(481)	זכאים ויתרות זכות
(6,304)	(3,152)	3,152	6,304	63,037	סה"כ

• רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.23 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(3,113)	(1,557)	1,557	3,113	31,133	מזומנים ושווי מזומנים
(334)	(167)	167	334	3,341	חייבים ויתרות חובה
2,553	1,277	(1,277)	(2,553)	(25,534)	ספקים וקבלני משנה
(894)	(447)	447	894	8,940	סה"כ

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.23 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(66)	(33)	33	66	3,285	לקוחות
164	82	(82)	(164)	(8,181)	הלוואות מאחריים והתחייבויות פיננסיות אחרות
98	49	(49)	(98)	(4,896)	סה"כ

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2023 (המשך)

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס (המשך)

• רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.23 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(8,755)	(4,378)	4,378	8,755	437,753	לקוחות
4,554	2,277	(2,277)	(4,554)	(227,723)	ספקים וקבלני משנה
(4,201)	(2,100)	2,100	4,201	210,030	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד הסלילה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.23 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(249)	(125)	125	249	12,468	לקוחות
628	314	(314)	(628)	(31,397)	ספקים וקבלני משנה
379	189	(189)	(379)	(18,929)	סה"כ

2022

רגישות לשינויים בריביות - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים בריבית שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -0.5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	סעיפים מאזניים
(102)	204	408	הלוואות לחברות מוחזקות
(68)	136	271	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2022 (המשך)

רגישות לשינויים בשע"ח - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים בשע"ח דולר שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(908)	(454)	454	908	9,080	מזומנים ושווי מזומנים
(1,844)	(922)	922	1,844	18,435	בטוחות סחירות
(743)	(371)	371	743	7,425	לקוחות
(367)	(184)	184	367	3,673	חייבים ויתרות חובה
(1,145)	(573)	573	1,145	11,451	הלוואות לצדדים קשורים
4,802	2,401	(2,401)	(4,802)	(48,018)	ספקים וקבלני משנה
(159)	(80)	80	159	1,592	זכאים ויתרות זכות
(364)	(182)	182	364	3,638	סה"כ

• רגישות לשינויים בשע"ח יורו שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(795)	(397)	397	795	7,946	מזומנים ושווי מזומנים
(6,590)	(3,295)	3,295	6,590	65,903	בטוחות סחירות
(286)	(143)	143	286	2,864	לקוחות
(46)	(23)	23	46	455	חייבים ויתרות חובה
1,145	573	(573)	(1,145)	(11,451)	הלוואה לצדדים קשורים (כולל חלויות שוטפות)
322	161	(161)	(322)	(3,220)	ספקים וקבלני משנה
45	22	(22)	(45)	(449)	זכאים ויתרות זכות
(6,205)	(3,102)	3,102	6,205	62,048	סה"כ

• רגישות לשינויים בשע"ח רון שקל

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -10%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 5%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 10%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(2,469)	(1,235)	1,235	2,469	24,690	מזומנים ושווי מזומנים
(313)	(156)	156	313	3,125	חייבים ויתרות חובה
(2,782)	(1,391)	1,391	2,782	27,815	סה"כ

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. סיכוני שוק (המשך)

(2) סיכוני מדד מטבע חוץ (המשך)

ב. ניתוח רגישות (המשך)

2022 (המשך)

רגישות לשינויים במדדי מחירים - השפעה על רווח לפני מס

• רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(254)	(127)	127	254	12,698	לקוחות
301	151	(151)	(301)	(15,068)	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
47	24	(24)	(47)	(2,370)	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(5,842)	(2,921)	2,921	5,842	292,095	לקוחות
4,348	2,174	(2,174)	(4,348)	(217,423)	ספקים וקבלני משנה
(1,493)	(747)	747	1,493	74,672	סה"כ

• רגישות לשינויים במדד הסלילה

שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -2%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח -1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 1%	שינויים ברווח (הפסד) אש"ח 2%	שווי בספרים נכון ל- 31.12.22 (אש"ח)	סעיפים מאזניים
(1,797)	(899)	899	1,797	89,850	לקוחות
591	296	(296)	(591)	(29,570)	ספקים וקבלני משנה
(1,206)	(603)	603	1,206	60,280	סה"כ

באור 34 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. שווי הוגן

היררכיית שווי הוגן

ניתוח של מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן מבוצעות לפי שיטות הערכה הבאות:

- רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2 - נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1.
- רמה 3 - נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ניירות ערך סחירים ומכשירים פיננסיים נגזרים נמדדים על ידי החברה בשווי הוגן דרך רווח והפסד וזאת עפ"י רמה 1.

ליום 31 בדצמבר 2023 רמה 3 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 רמה 2 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2023 רמה 1 אלפי ש"ח
---	---	---

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים

-	-	3,061
---	---	-------

ליום 31 בדצמבר 2022 רמה 3 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 רמה 2 אלפי ש"ח	ליום 31 בדצמבר 2022 רמה 1 אלפי ש"ח
---	---	---

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

ניירות ערך סחירים

-	-	84,338
---	---	--------

הלוואות לחברות כלולות

21,400	-	-
--------	---	---

באור 35 - רווח למניה

א. רווח בסיסי למניה

חישוב הרווח הבסיסי למניה ליום 31 בדצמבר 2023 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)

פעילות נמשכת 2023	פעילות מופסקת 2023	סך הרווח הנקי 2023	פעילות נמשכת 2022	פעילות מופסקת 2022	סך הרווח הנקי 2022	פעילות נמשכת 2021	פעילות מופסקת 2021	סך הרווח הנקי 2021
196,051	-	196,051	175,310	-	175,310	132,186	81,121	213,307
6.27	-	6.27	5.62	-	5.62	4.25	2.61	6.85

רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות

באור 35 - רווח למניה (המשך)

א. רווח בסיסי למניה (המשך)

ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.).

2021	2022	2023	
29,779	31,134	31,173	יתרה ליום 1 בינואר
1,355	39	118	השפעת מניות שהונפקו במהלך השנה
31,134	31,173	31,292	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה

ב. רווח מדולל למניה

חישוב הרווח המדולל למניה ליום 31 בדצמבר 2022 התבסס על הרווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, לאחר התאמה בגין כל המניות הפוטנציאליות המדוללות, באופן הבא :

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)

סך הרווח הנקי 2021	פעילות מופסקת 2021	פעילות נמשכת 2021	סך הרווח הנקי 2022	פעילות מופסקת 2022	פעילות נמשכת 2022	סך הרווח הנקי 2023	פעילות מופסקת 2023	פעילות נמשכת 2023	
213,307	81,121	132,186	175,310	-	175,310	196,051	-	196,051	רווח המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)
6.77	2.57	4.19	5.57	-	5.57	6.21	-	6.21	רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות הרגילות (מדולל)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר (אלפי מניות 1 ש"ח ע.נ.).

2021	2022	2023	
31,134	31,173	31,292	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח בסיסי למניה
384	307	287	השפעת כתבי אופציה למניות
31,518	31,480	31,578	ממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות ששימשו לצורך חישוב רווח מדולל למניה

באור 36 - ארועים לאחר תאריך המאזן

ביום 6 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה).

באור 37 - ישויות הקבוצה

שיעור הבעלות והשליטה ע"י החברה המחזיקה לתאריך הדוח על המצב הכספי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בעלות %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 שליטה %	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בעלות %	חברה מחזיקה	חברות מוחזקות
חברות בישראל					
100	100	100	100	החברה	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
100	100	100	100	החברה	פורמה פרויקטים בע"מ
100	100	100	100	החברה	גאו דניה בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
100	100	100	100	החברה	אלום דניה בע"מ
50	50	-	-	אלום דניה בע"מ	אלום די חיפוי ומעטפת בנין בע"מ
100	100	100	100	החברה	יובלים כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
100	100	100	100	החברה	דניה סיבוס החזקות ביני"ל בע"מ
50	50	50	50	החברה	דניה סלע בע"מ
50	50	50	50	החברה	ארייה פתרונות אקלים (ד.נ.) בע"מ
50	50	50	50	החברה	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן שותפות רשומה
50	50	50	50	החברה	קדמת הנגב תקשוב שותפות רשומה
50	50	50	50	החברה	מחוברים לעיר שותפות רשומה
47.5	47.5	47.5	47.5	החברה	גיי טריין בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיבי היובל בע"מ
25	25	25	25	החברה	נתיב לעיר בע"מ
חברות בחו"ל					
100	100	100	100	דניה החזקות ביני"ל בע"מ	Danya Dutch B.V
100	100	100	100	דניה החזקות ביני"ל בע"מ	Danya Cebus Cyprus Limited
97.6	97.6	97.6	97.6	דניה החזקות ביני"ל בע"מ	Rumbrol Trading Limited
100	100	100	100	דניה החזקות ביני"ל בע"מ	Danya Cebus Holdings Inc
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Development LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Construction LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Kennedy LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Holdings Inc	Danya Cebus Bayonne LLC
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Danya Cebus Rom
100	100	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Rom Deveselu
100	100	100	100	Danya Cebus Rom	Danya Cebus Properties S.R.L
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	Denya Cebus Poland Sp. Z o.o
45	45	45	45	Danya Cebus Cyprus Limited	TMDC Construction Company Limited
100	100	100	100	Danya Cebus Cyprus Limited	.Idodo Investment Ltd
100	100	100	100	.Idodo Investment Ltd	Idodo Corbeance S.R.L
95	95	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Saftica S.R.L
95	95	95	95	.Idodo Investment Ltd	Idodo Brasov S.R.L

אי | דניה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2023**



תוכן העניינים

עמוד

1	דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
2-3	נתונים על המצב הכספי
4	נתונים על רווח והפסד
5	נתונים על הרווח הכולל
6-7	נתונים על תזרימי המזומנים
8-12	מידע נוסף לנתונים הכספיים

**לכבוד
בעלי המניות של
דניה סיבוס בע"מ**

**הנדון: דוח מיוחד של רואי החשבון המבקרים על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של דניה סיבוס בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

המידע הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2022 ולשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2022 ו 31 בדצמבר 2021 בוקרו על ידי רואה חשבון מבקר אחר, אשר הדוחות שלו עליהם מיום 5 במרץ 2023 ומיום 2 במרץ 2022 כללו חוות דעת בלתי מסוייגות.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו 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 שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

נתונים על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
408,925	490,814	נכסים שוטפים
243,499	284,437	מזומנים ושווי מזומנים
719,555	688,262	פקדונות מוגבלים
89,544	18,635	לקוחות ונכסים בגין חוזה
105,150	99,721	חייבים חברות מוחזקות
21,330	7,676	חייבים ויתרות חובה
32,663	33,425	מלאי אחר
1,620,666	1,622,970	מלאי בניינים למכירה
		סה"כ נכסים שוטפים
422,470	442,734	נכסים שאינם שוטפים
1,031	10,607	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
106,586	139,165	נכסי מסים נדחים
2,757	2,962	רכוש קבוע, נטו
532,844	595,468	נכסים בלתי מוחשיים
		סה"כ נכסים שאינם שוטפים
2,153,510	2,218,438	סה"כ נכסים

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

רונן גינזבורג
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 6 במרס, 2024

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דניה סיבוס בערבון מוגבל

2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח
13,552	21,479
751,456	672,818
56,763	99,596
136,187	131,762
146,377	208,117
32,370	1,121
271,013	268,319
1,407,718	1,403,212
34,374	50,518
6,519	5,498
40,893	56,016
1,448,611	1,459,228
31,173	31,292
460,668	467,250
(40,715)	(27,507)
4,870	4,870
248,903	283,305
704,899	759,210
2,153,510	2,218,438

התחייבויות שוטפות

אשראי מתאגידים בנקאיים
ספקים וקבלני משנה
זכאים חברות מוחזקות
זכאים ויתרות זכות
מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזה
התחייבויות מסים שוטפים
הפרשות

סה"כ התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות

התחייבויות בגין חכירה
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות

סה"כ התחייבויות

הון

הון מניות
פרמיה על מניות
קרן הון מהפרשי תרגום
קרנות הון אחרות
יתרת עודפים

סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה

סה"כ התחייבויות והון

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על רווח והפסד לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
3,558,317	3,647,373	4,383,366	הכנסות מעבודות
3,393,111	3,451,980	4,200,715	עלויות והוצאות
165,206	195,393	182,651	רווח גולמי
39,533	40,175	41,164	הוצאות הנהלה וכלליות
1,800	456	-	הוצאות מכירה ושיווק
(18,905)	-	(6,580)	הכנסות אחרות
142,778	154,762	148,067	רווח תפעולי
4,076	6,598	29,134	הכנסות מימון
(3,611)	(2,292)	(12,979)	הוצאות מימון
465	4,306	16,155	הכנסות מימון, נטו
143,243	159,068	164,222	רווח מפעולות אחרי מימון
19,851	59,358	73,082	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
163,094	218,426	237,304	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה
(30,908)	(43,116)	(41,253)	מסים על ההכנסה
132,186	175,310	196,051	רווח לשנה מפעילות נמשכת המיוחס לבעלים של החברה
81,121	-	-	רווח מפעילות לאחר מס של חברה מוחזקת המוצגת כפעילות מופסקת
213,307	175,310	196,051	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על הרווח הכולל לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
213,307	175,310	196,051	רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			<u>פריטי רווח (הפסד) כולל אחר שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועברו או יועברו לרווח והפסד</u>
(24,822)	16,496	13,208	הפרשי תרגום מטבע חוץ בגין פעילויות חוץ
(24,822)	16,496	13,208	סה"כ רווח (הפסד) כולל אחר לשנה שלאחר שהוכר לראשונה ברווח הכולל הועבר או יועבר לרווח והפסד, נטו ממס
			<u>פריטי רווח כולל אחר שלא יועברו לרווח והפסד</u>
(763)	1,383	343	מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת
187,722	193,189	209,602	סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
213,307	175,310	196,051	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			רווח לשנה המיוחס לבעלים של החברה
			התאמות:
41,771	46,293	51,053	פחת והפחתות
8,610	7,260	4,709	עלויות בגין תשלום מבוסס מניות
(19,851)	(59,358)	(73,082)	חלק החברה ברווחים של חברות מוחזקות
(22,223)	-	-	עליה בסעיף מלאי מקרקעין
30,908	43,116	41,253	מסים על ההכנסה
(24,525)	(14,395)	(82,105)	מסים ששולמו, נטו
(18,905)	-	(6,820)	שערוך חברות מוחזקות
(81,121)	-	-	רווח מממוש פעילות מופסקת נטו ממס
(465)	(4,306)	(16,155)	הכנסות מימון, נטו
<u>127,506</u>	<u>193,920</u>	<u>114,904</u>	
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
140,051	(60,361)	61,740	מקדמות, נטו בגין עבודות בניה בביצוע
(161,722)	(48,684)	31,293	לקוחות ונכסים בגין חוזה
5,859	(67,068)	70,910	חייבים חברות מוחזקות
9,012	7,095	(17,614)	חייבים ויתרות חובה
(15,088)	(6,242)	13,654	מלאי אחר
59,150	(29,557)	(78,638)	ספקים וקבלני משנה
(52,598)	46,786	42,833	זכאים חברות מוחזקות
34,714	6,406	13,739	זכאים ויתרות זכות
77,485	61,158	(3,164)	מלאי בניינים למכירה
9,928	6,932	(2,694)	הפרשות
(1,225)	(21)	(1,021)	הטבות לעובדים
<u>105,566</u>	<u>(83,556)</u>	<u>131,038</u>	
<u>233,072</u>	<u>110,364</u>	<u>245,942</u>	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

נתונים על תזרימי המזומנים לשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר (המשך)

2021 אלפי ש"ח	2022 אלפי ש"ח	2023 אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
285,085	-	-	תמורה ממכירת פעילות מופסקת
(17,118)	(33,843)	(26,346)	רכישת רכוש קבוע
(1,382)	(1,335)	(1,594)	השקעה בנכסים בלתי מוחשיים
32,350	34,225	45,500	השקעה והלוואה לחברות מוחזקות
(290,020)	88,114	(40,937)	השקעה בפקדון משועבד, נטו
2,301	3,190	4,446	דיבידנד שהתקבל
(21,400)	-	-	מתן הלוואה לחברה מוחזקת
12,482	-	7,490	החזר הלוואה מחברות מוחזקות
1,457	709	28,682	ריבית שהתקבלה במזומן
3,755	91,060	17,241	מזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(101,905)	(8,855)	7,802	שינוי באשראי מתאגידים בנקאיים, נטו
(2,330)	(765)	(2,043)	ריבית ששולמה במזומן
(72,186)	(33,129)	(32,053)	פרעון הלוואות לזמן ארוך והתחייבויות בגין חכירה
(90,000)	(90,000)	(155,000)	דיבידנד ששולם
146,816	-	-	תמורה מהנפקת מניות בניכוי הוצאות הנפקה
(119,605)	(132,749)	(181,294)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון
117,222	68,675	81,889	שינוי נטו במזומנים ושווי מזומנים
223,028	340,250	408,925	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
340,250	408,925	490,814	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים למידע הכספי הנפרד מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 (להלן - "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 99 (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן - "התוספת העשירית"), בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

יש לקרוא את המידע הכספי הנפרד ביחד עם הדוחות המאוחדים.

במידע כספי נפרד זה -

- (1) החברה – דניה סיבוס בערבון מוגבל.
- (2) חברות מאוחדות/חברות בנות - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.
- (3) חברות מוחזקות - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי המאזני.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד

כללי המדיניות החשבונאית אשר פורטו בדוחות המאוחדים יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות במידע הכספי הנפרד על ידי החברה, לרבות האופן בו סווגו הנתונים הכספיים במסגרת הדוחות המאוחדים בשינויים המתחייבים מהאמור להלן:

א. הצגת הנתונים הכספיים

- (1) **נתונים על המצב הכספי**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי הנכסים וההתחייבויות הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי הנכסים וההתחייבויות. כמו כן נכלל במסגרת הנתונים הללו, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, בגין חברות מוחזקות, לרבות מוניטין.
- (2) **נתונים על רווח והפסד ורווח כולל אחר**
נתונים אלו כוללים מידע בדבר סכומי ההכנסות וההוצאות הכלולים בדוחות המאוחדים, בפילוח בין רווח או הפסד ורווח כולל אחר, המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), תוך פירוט לפי סוגי ההכנסות וההוצאות. כמו כן הנתונים כוללים, מידע בדבר סכום נטו, בהתבסס על הדוחות המאוחדים המיוחס לבעלי החברה עצמה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין תוצאות פעילות של חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין, ירידת ערך השקעה בחברה כלולה או ביטולה וכן ירידת ערך השקעה בחברה בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני או ביטולה.
- (3) **נתונים על תזרימי המזומנים**
נתונים אלו כוללים פירוט של סכומי תזרימי המזומנים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה (למעט בגין חברות מוחזקות), כשהם לקוחים מתוך הדוח על תזרימי המזומנים המאוחד, בפילוח לפי תזרים מפעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון תוך פירוט מרכיביהם. תזרימי מזומנים בגין פעילות שוטפת, פעילות השקעה ופעילות מימון בגין עסקאות עם חברות מוחזקות מוצגים בנפרד בנטו, במסגרת הפעילות המתאימה, בהתאם למהות העסקה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה במידע הכספי הנפרד (המשך)

ב. עסקאות בין החברה לחברות מוחזקות

(1) הצגה

יתרות הדדיות בקבוצה והכנסות והוצאות הנובעות מעסקאות הדדיות, אשר בוטלו במסגרת הכנת הדוחות המאוחדים, הוצגו בנפרד מהיתרה בגין חברות מוחזקות והרווח בגין חברות מוחזקות, יחד עם יתרות דומות מול צדדים שלישיים. רווחים והפסדים שטרם מומשו הנובעים מעסקאות בין החברה לחברות מוחזקות שלה, הוצגו במסגרת היתרה בגין חברות מוחזקות ובמסגרת הרווח בגין חברות מוחזקות.

(2) מדידה

עסקאות שבוצעו בין החברה לחברות מאוחדות שלה נמדדו בהתאם לעקרונות ההכרה והמדידה הקבועים בתקני דיווח כספי בינלאומיים ("IFRS"), המתווים את הטיפול החשבונאי בעסקאות מעין אלו המבוצעות מול צדדים שלישיים.

באור 3 - מזומנים ושווי מזומנים

ליים 31 בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	ליים 31 בדצמבר 2023 אלפי ש"ח
399,605	454,689
5,827	17,801
3,493	18,324
<u>408,925</u>	<u>490,814</u>

מזומנים ושווי מזומנים נקובים בש"ח
מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לדולר
מזומנים ושווי מזומנים הצמודים לאירו

באור 4 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. סיכון נזילות

סיכון נזילות הוא הסיכון שהחברה לא תוכל לעמוד במחויבויותיה הפיננסיות בהגיע מועד תשלומן. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

הסכמי ליווי בנקאי - לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו.

באור 4 - מידע על מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. סיכוני שוק

מטבע חוץ והצמדה

נכסים והתחייבויות במטבע חוץ, או הצמודים לו נכללו לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל בתאריך הדוח על המצב הכספי. נכסים והתחייבויות הצמודים למדד, נכללו לפי תנאי ההצמדה שנקבעו לגבי כל יתרה.

	2022	2023	2022	2023	
	%	%			
	השינוי	השינוי			
	2022	2023			
	5.26	2.96	108.20	111.40	מדד המחירים לצרכן - בגין (בנקודות)
	5.28	3.35	107.90	111.51	מדד המחירים לצרכן - ידוע (בנקודות)
	4.77	1.96	127.30	129.80	מדד תשומות הבניה (בנקודות)
	4.71	0.57	140.20	141.00	מדד תשומות הסלילה (בנקודות)
	13.15	3.07	3.52	3.63	שער החליפין של הדולר של ארה"ב (בש"ח)
	6.62	6.89	3.75	4.01	שער החליפין של היורו (בש"ח)

באור 5 - מסים על ההכנסה

א. מרכיב הוצאות (הכנסות) מסים על ההכנסה

לשנה	לשנה	לשנה	
שנת	שנת	שנת	
2021	2022	2023	
31 בדצמבר	31 בדצמבר	31 בדצמבר	
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
33,420	37,788	50,829	מסים שוטפים
(120)	7,632	(9,576)	מסים נדחים
(2,392)	(2,304)	-	מסים בגין שנים קודמות
30,908	43,116	41,253	

ב. הסכום הכולל של הפרשים זמניים הקשורים להשקעות בחברות מוחזקות אשר בגינם לא הוכרו התחייבויות מסים נדחים הינו 232,455 אלפי ש"ח. החברה לא הכירה בהתחייבות מסים נדחים כאמור, בשל העובדה כי החברה שולטת בעיתוי ההיפוך של ההפרש הזמני וכן צפוי שההפרש הזמני לא יתהפך בעתיד הנראה לעין.

באור 6 - התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות וצדדים קשורים

א. ערבויות

(1) במסגרת פעילותה כקבלן מבצע נדרשת החברה לעתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון ערבויות לקיום תנאי החוזה, ערבויות ביצוע, ערבות לטיב העבודות, ערבות כנגד קבלת מקדמה ממזמין וערבות לשם שחרור כספי התמורה המעוכבים אצל מזמין העבודה. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסויימים להמציא ערבויות לשם הבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

להלן פרטים בדבר סכום הערבויות שהמציאה החברה לצדדים שלישיים (במליוני ש"ח):

ליום 31.12.22	ליום 31.12.23	
1,410.6	1,575.6	ערבויות ממוסדות פיננסיים (בנקים וחברות ביטוח)
0.7	-	ערבויות חברת האם
13.7	12.2	ערבויות עצמיות של דניה, שטרי חוב ובטחונות אחרים
1,425.0	1,587.8	סה"כ ערבויות

(2) במסגרת פעילותה בתחום ייזום וביצוע למגורים, נותנת החברה (במישרין או דרך חלקה בשותפות) להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. יתרת הערבויות הבנקאיות לרוכשי דירות על פי חוק המכר הבטחת השקעות ליום 31.12.2023 עומדת על סך של כ- 502 מיליון ש"ח וכ- 835 מיליון ש"ח ליום 31.12.2022.

ב. הסכם למתן שירותים

לחברה הסכם למתן שירותים עם מספר חברות מוחזקות כך שהחברה מספקת לחברות אלו שירותי ניהול, שירותי משרד ושירותי הנהלת חשבונות. החברה רשמה הכנסות מדמי ניהול בשנים 2023, 2022 ו- 2021 בסך של כ- 7.6, 7.3 ו- 5.7 מליוני ש"ח בהתאמה.

ג. דיבידנד

במהלך השנים 2023 ו- 2022, קיבלה החברה דיבידנדים של כ- 4.4 ו- 3.2 מליון ש"ח, בהתאמה מחברות מוחזקות.

באור 7 - דיבידנדים שחולקו בתקופת הדוח ולאחריה

- א. ביום 5 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש אפריל 2023.
- ב. ביום 14 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש יוני 2023.
- ג. ביום 8 באוגוסט 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ספטמבר 2023.
- ד. ביום 12 בנובמבר 2023 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה). הדיבידנד שולם במלואו בחודש ינואר 2024.
- ה. ביום 6 במרס 2024 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 40 מליון ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.28 ש"ח למניה).

אש | דניה

חברת הבנייה והתשתיות של ישראל

פרטים נוספים על החברה



חלק רביעי - פרטים נוספים על החברה

שם החברה: דניה סיבוס בע"מ

מספר החברה: 512569237

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-5383838

פקס': 03-6340340

דוא"ל: info@d-c.co.il

תאריך המאזן: 31.12.2023

תאריך הדוח: 6.3.2024

תקנה 19': דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעון

ראו דוח מיידי (ת126) המפורסם על ידי החברה בד בבד עם דוח זה. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה בדרך של הפנייה.

תקנה 10א: תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית דוח רווח והפסד של החברה לכל אחד מהרבעונים בשנת 2023, במתכונת של דוחות כספיים ביניים:

נושא	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2023
הכנסות	1,334.9	1,372.0	1,416.2	1,292.4	5,415.5
עלויות	1,261.6	1,300.7	1,343.3	1,230.6	5,136.2
רווח גולמי	73.3	71.2	72.9	61.8	279.3
הנהלה וכלליות	15.2	15.7	15.7	16.9	63.5
הוצאות/(הכנסות) אחרות	0.0	(6.6)	0.0	0.0	(6.6)
רווח מפעילות לפני מימון	58.1	62.1	57.2	44.9	222.3
הכנסות מימון	6.2	5.9	7.9	6.3	26.3
רווח מפעילות לאחר מימון	64.3	68.0	65.1	51.2	248.6
רווחי חברות כלולות	0.3	4.1	0.7	1.5	6.5
רווח לפני מסים על הכנסה	64.6	72.1	65.8	52.7	255.1
מסים על הכנסה	14.5	17.5	15.4	11.6	59.0
רווח נקי	50.1	54.6	50.3	41.1	196.1

בחודש פברואר, 2021 השלימה החברה הצעה ראשונה של מניותיה לציבור על פי תשקיף להשלמה, הצעת מכר והנפקה ראשונה לציבור, וכן על פי הודעה משלימה מיום 25 בפברואר, 2021 ("התשקיף").

התמורה לחברה בגין המניות שהונפקו על פי התשקיף ובהנפקה נוספת מיום 11 באפריל 2021 הסתכמה לסך של כ- 150,944 אלפי ש"ח.

התמורה שהתקבלה משמשת את החברה למימוש האסטרטגיה העסקית של החברה ובכלל זה הרחבת פעילותה בתחום התעשייה לבניה, בין בדרך של הרחבת פעילויות קיימות כגון הרחבת מפעלי סיבוס רימון והרחבת פעילות גאו דניה, ובין בדרך של השקעה להרחבת הפעילויות הסינרגטיות לפעילותה, השקעה בפרויקטי PPP ומכרזי תשתיות משמעותיים. כמו כן, תשמש התמורה למימון פעילותה השוטפת של החברה, וכן לצרכיה האחרים של החברה, והכל כפי שייקבעו ויוגדרו על ידי דירקטוריון החברה מעת לעת. למועד דוח זה, טרם בוצע שימוש משמעותי בתמורה שהתקבלה. לפרטים נוספים אודות ייעוד תמורת ההנפקה על פי התשקיף, ראו סעיף 5.2 בפרק 5 לתשקיף להשלמה מיום 23 בפברואר, 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-021480), אשר האמור בו מובא בזה בדרך של הפניה.

תקנה 11:

רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות

להלן תובא רשימת ההשקעות של החברה בתאריך הדוח על המצב הכספי בכל אחת מחברות הבת והחברות הכלולות העיקריות שלה:

שם החברה	סוג נייר ערך	ערך נקוב	כמות מוחזקת	שיעור ההחזק הבהן ובזכויות הצבעה	ערך בדוח כספי נפרד (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ועיקרי תנאיין (אלפי ש"ח)
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר						
פורמה פרויקטים בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	(245)	0
דניה אחזקות בינ"ל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	(6,665)	0
סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	54,632	0
אלום דניה בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	3,710	0
דניה סיבוס כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	1,190	0
יובלים כח אדם בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	4,000,000	100%	4,516	0
דניה סיבוס מפעיל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	1,000	100%	8,161	0
גאו דניה בע"מ	רגילות	0.01 ש.ע.ג.	501	100%	54,270	0
דניה סלע בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	50	50%	6,031	0
נתיבי היובל בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	1,250	25%	23,620	0
נתיב לעיר בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	25	25%	6,837	0
אריה פתרונות אקלים (ד.ג.) בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	50	50%	(198)	0
דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ	רגילות	1 ש.ע.ג.	100	100%	30,994	0
שותפויות						
א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	4,689	0
מחברים לעיר (שותפות רשומה)	-	-	-	50%	358	
גיי טריין בע"מ	-	-	-	47.5%	0	

שם החברה	סוג נייר ערך	ערך נקוב	כמות מוחזקת	שיעור ההחזק והבהון ובזכויות הצבעה	ערך בדוח כספי נפרד (באלפי ש"ח)	יתרת הלוואות ועיקרי תנאייהן (אלפי ש"ח)
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ						
Danya Cebus Cyprus Limited	רגילות	1 פאונד קפריסאי CYP	10,000	100%	117,110	0
Danya Cebus Holdings U.S. Inc	רגילות	\$ 0.01 ע.נ.	3,000	100%	(17,434)	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus						
Danya Cebus Rom	רגילות	בנות 1 רון רומני	2,000	100%	133,844	0
Danya Cebus Poland	רגילות	1 PLN ע.נ.	5,000	100%	(23,496)	0
Idodo Investments Ltd.	רגילות	1 EUR ע.נ.	1,000	100%	22,850	0
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc						
Danya Cebus Development LLC	-	-	-	100%	(4,647)	0
Danya Cebus Construction LLC	-	-	-	100%	16,403	0

שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות

תקנה 12:

בתקופת הדוח השלימה החברה רכישה של החזקות בחברת נתיב לעיר בע"מ ובמחבורים לעיר, שותפות רשומה, כך שנכון למועד הדוח מחזיקה החברה ב-25% מהזכויות בנתיב לעיר ו-50% בשותפות מחבורים לעיר. לפרטים אודות עסקה לרכישת זכויות לפידות בפרויקט הנתיבים המהירים, ראו סעיף 1.4 לזימון אסיפה כללית מיום 17.4.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-049084), אשר האמור בו מובא כאן על דרך ההפניה.

קדמת הנגב תקשוב (שותפות כללית) - שותפות אשר הוחזקה על ידי החברה ושיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ בחלקים שווים והעוסקת בביצוע עבודות בניה לפרויקט קריית התקשוב של צה"ל בדרום הארץ. בחודש יוני 2023 נמכרו מלוא ההחזקות בשותפות לשותף בפרויקט וחברה נוספת, והחל מאותו מועד אין לחברה החזקות בשותפות זו.

בתקופת הדו"ח הוקמה חברת גיי טריין בע"מ - חברה המשמשת כזכיון בפרויקט הקו הכחול. החברה מחזיקה ב-47.5% מגיי טריין, כאשר יתרת החברה מוחזקת על ידי דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ וחברה זרה נוספת (שאינה קשורה לחברה).

לאחר תקופת הדו"ח, ביום 19 בפברואר 2024 הוקמה חברת בלו ליין קונסטרוקשיין בלק בע"מ אשר משמשת כקבלן ההקמה בפרויקט הקו הכחול. החברה מחזיקה ב-75% ממניות בלו ליין קונסטרוקשיין, ויתרת החברה מוחזקת על ידי דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ.

תקנה 13: הכנסות של חברות בת וחברות כלולות והכנסות מהן

הכנסות החברה שנתקבלו לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי או שקיימת זכאות לקבלם עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן			הכנסות החברה שנתקבלו עד תאריך הדוח על המצב הכספי עבור שנת הדוח ועבור תקופה שלאחר מכן			רווח כולל		שם החברה
ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	ריבית	דמי ניהול	דיבידנד	רווח כולל אחר	רווח או (הפסד)	
באלפי ₪								
חברות המוחזקות על ידי החברה באופן ישיר								
0	0	0	0	1,200	0	5,531	5,531	פורמה פרויקטים בע"מ
0	0	0	88	0	0	(91)	(91)	דניה אחזקות בינ"ל בע"מ
0	0	0	685	950	0	11,923	11,923	סיבוס רימון בניה מתועשת בע"מ
0	0	0	247	650	0	5,059	5,059	אלום דניה בע"מ
0	0	0	0	700	0	593	593	דניה סיבוס כח אדם בע"מ
0	0	0	3	840	0	807	807	יובלים כח אדם בע"מ
0	0	0	1	600	0	306	306	דניה סיבוס מפעיל בע"מ
0	0	0	50	1,400	0	11,812	11,812	גאו דניה בע"מ
			0	1,000	0	19,621	19,621	דניה מערכות אלקטרומכניות בע"מ
0	0	0	0	240	2,500	7,183	7,183	דניה סלע בע"מ
0	0	0	0	561	1,947	20,960	23,620	נתיבי היובל בע"מ
0	0	0	0	0	0	(1,328)	(1,328)	נתיב לעיר בע"מ
0	0	0	0	0	45,500	3,125	3,125	א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (שותפות רשומה)
0	0	0	0	0	0	569	569	אריה פתרונית אקלים (ד.ג.) בע"מ
0	0	0	0	0	0	715	715	מחוברים לעיר
חברות המוחזקות ע"י דניה אחזקות בינ"ל בע"מ								
0	0	0	0	0	0	(1,154)	1,154	Cebus Danya Cyprus Limited
0	0	0	0	0	0	(262)	(262)	Cebus Danya Holdings U.S. Inc
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Cyprus								
0	0	0	0	0	0	8,274	8,274	Cebus Rom Danya
0	0	0	0	0	0	431	431	Cebus Poland Danya
0	0	0	0	0	0	(174)	(174)	Investments Idodo .Ltd
חברות המוחזקות ע"י Danya Cebus Holdings U.S. Inc								
0	0	0	0	0	0	(48)	(48)	Danya Cebus Development LLC
0	0	0	0	0	0	904	904	Danya Cebus Construction LLC

מסחר בבורסה

תקנה 20:

בשנת 2023 רשמה החברה למסחר 38,720 מניות רגילות של החברה אשר נבעו מהבשלת יחידות מניה חסומות שהוקצו למנכ"ל החברה וכן 79,662 מניות כתוצאה ממימוש של אופציות (לא סחירות) על ידי עובדים של החברה.
ביום 3.4.2023 ביצעה החברה הקצאה פרטית של 26,830 מניות לנושא משרה ול-2 עובדי החברה.

תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

תקנה 21:

להלן פירוט התגמולים ששולמו לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטת החברה, שניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ תגמולים בגין שנת 2023	תגמולים* בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול / דמי יעוץ	שכר	שיעור אחזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
7,249	0	0	2,120	2,900	0	2,229	0%	100%	מנכ"ל	רון גינזבורג
2,151	0	0	233	500	0	1,417	0%	100%	סמנכ"ל בניה למגורים	רן פרידמן
1,938	0	0	184	490	0	1,263	0%	100%	סמנכ"ל תפעול	דוד שרקא
1,922	0	0	135	460	0	1,327	0%	100%	סמנכ"ל תשתיות	מיקי פז
1,851	0	0	184	450	0	1,216	0%	100%	סמנכ"ל כספים ובקרה	אמיר דורון

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

להלן פירוט התגמולים ששולמו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בטבלה שלעיל, שניתנו להם בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בתאגיד בשליטת החברה בשנת 2023 (באלפי ש"ח):

סה"כ תגמולים בגין שנת 2023	תגמולים* בעבור שירותים					פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	תשלום מבוסס מניות	מענק	דמי ניהול / דמי יעוץ	שכר	שיעור אחזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
417	417	0	0	0	0	0	0%	-	דירקטור	דירקטורים**
1,773	0	0	0	0	1,773	0	74.58%	-	שירותי ניהול	לפידות קפיטל***

* סכומי התגמול הינם במונחי עלות לחברה.

** גמול ששולם לדירקטורים ליאור אשכנזי (שכיהן עד חודש ספטמבר 2023), ורדה אלשיך, חיים לוטן ודוד כהן.

*** בעלת השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראו תקנה 21א' להלן.

1. פרטים נוספים אודות התנאים להם זכאים מקבלי התגמול המפורטים לעיל:

1.1 פרטים אודות התקשרות עם מר רון גינזבורג, מנכ"ל החברה

מר רון גינזבורג (להלן: "מר גינזבורג") מועסק בחברה משנת 1998 ומכהן כמנכ"ל החברה מיום 18 באוקטובר 2009.
במסגרת תנאי העסקתו, החל מחודש ינואר 2021, זכאי מר גינזבורג לשכר חודשי בסך של 128 אלף ש"ח (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן.

כן זכאי מר גינזבורג לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר גינזבורג רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

החל משנת 2020, זכאי מר גינזבורג למענק שנתי, בתנאי שהרווח המתואם¹ עלה על 65 מיליון ש"ח, אשר ייקבע על בסיס שיעור של 2% מתוך הרווח המתואם בכל סכום שהוא ועד רווח מתואם של 100 מיליון ש"ח וכן ל-3% מהרווח המתואם שמעל 100 מיליון ש"ח. המענק השנתי לא יעלה על סך של 2.5 מיליון ש"ח ("מגבלת המענק"). במידה ובשנה מסוימת המענק השנתי יפחת ממגבלת המענק, ההפרש יעמוד לזכות המנכ"ל בשנה העוקבת, באופן שממוצע המענק בגין שנתיים עוקבות לא יעלה על מגבלת המענק.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת בת 6 חודשים. כן זכאי מר גינזבורג למענק הסתגלות בעת סיום העסקתו בחברה בגובה 6 משכורות, בנוסף לסכומים המגיעים לו בגין תגמולים ופיצויי פיטורין.

בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר גינזבורג לסודיות כלפי החברה ולתקופת אי תחרות בת שישה חודשים אשר תימנה מתום תקופת ההסתגלות.

כמו כן, בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוענק למר גינזבורג תגמול הוני כמפורט להלן:

(1) הקצאת אופציות (לא רשומות): הקצאה ללא תמורה של 309,757 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-309,757 מניות רגילות, השוות לכ-1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות נקבע בהתאם למחיר המניה בהנפקה והינו 58 ש"ח. האופציות יבשילו ב-4 מנות שוות, אחת לשנה, מתוכן הובשלו נכון למועד זה מנה אחת ו-3 מנות נוספות יובשלו כמפורט להלן: (א) מנה ראשונה הבשילה בתום שנתיים ממועד הרישום למסחר ביום 29 במרץ 2023 ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 120% ממחיר המניה בהנפקה; (ב) מנה שניה תבשיל בתום 3 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 130% ממחיר המניה בהנפקה; (ג) מנה שלישית תבשיל בתום 4 שנים ממועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 140% ממחיר המניה בהנפקה; (ד) מנה רביעית תבשיל

¹ לעניין זה, "הרווח המתואם" הרווח השנתי המאוחד של החברה (אחרי מס), המיוחס לבעלי המניות של החברה כפי שיקבע על בסיס הדוחות השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה, בניכוי רווחי/הפסדי שערות, לרבות הפחתות או תוספות בגין ירידת/עליית ערך מלאי מקרקעין.

בתום 5 שנים מועד הרישום למסחר ולאחר שהמחיר הממוצע של המניה יעמוד על לפחות 150% ממחיר המניה בהנפקה.

האופציות יהיו ניתנות למימוש במשך 6 שנים ממועד הקצאתן באמצעות מנגנון מימוש Cashless ולעניין תשלום ערכן הנקוב של מניות המימוש החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. אופציה שלא מומשה בתום התקופה הנ"ל תפקע ולא תקנה זכויות למחזיק בה.

(2) מענק הנפקה: הקצאה של 154,879 יחידות מניה חסומות, השוות לכ- 0.5% הון המניות של המונפק והנפרע של החברה במועד הרישום למסחר, ללא תשלום של תוספת מימוש. יחידות המניה החסומות יבשילו ב-4 מנות שוות אחת לשנה, כאשר המנות הראשונה, השנייה והשלישית הבשילו בימים 7.3.2021, 7.3.2022 ו-7.3.2023, בהתאמה והמנה הרביעית עתידה להבשיל ביום 7.3.2024. יחידות המניה החסומות הוקצו על פי תכנית התגמול ההוני של החברה, במסלול עם נאמן בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה. ככל ומר גינזבורג יתפטר מתפקידו כמנכ"ל החברה יפקעו המנות שטרם הבשילו. ככל ומר גינזבורג יחדל לכהן כמנכ"ל מכל סיבה אחרת, יבשילו כל המנות שטרם הבשילו במועד סיום העסקתו. לעניין תשלום ערכן הנקוב של המניות שינבעו ממימוש יחידות המניה החסומות, החברה תפעל בהתאם להוראות סעיף 304(א) לחוק החברות. כן עשוי מנכ"ל החברה להיות זכאי למענק בשיקול דעת שלא יעלה על 3 משכורות, ויאושר על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון, ובלבד שהמענק השנתי המקסימלי למנכ"ל לא יעלה על מגבלת המענק.

ביום 6.3.2024 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול, תשלום מענק מיוחד בסך 400,000 ש"ח למר גינזבורג על הישגים משמעותיים בשנת 2023, ביניהם הזכיה בפרויקט הקו הכחול בירושלים, שיפור בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת, הגדלת צבר החברה והגידול בריווחיות החברה.

1.2

פרטים אודות התקשרות עם מר רן פרידמן, סמנכ"ל בניה ומגורים

מר רן פרידמן (להלן: "מר פרידמן") מועסק בחברה משנת 2000, ומכהן כסמנכ"ל בניה ומגורים החל מיום 21.3.2013.

במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פרידמן, החל מחודש אוקטובר 2022, למשכורת חודשית בסך 75,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022.

כן זכאי מר פרידמן לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר פרידמן רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר פרידמן לסודיות כלפי החברה. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר פרידמן אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 58,854 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-58,854 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות הינו 58 ש"ח, בהתאם למחיר המניה בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופת ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

1.3

פרטים אודות התקשרות עם מר דוד שרקא, סמנכ"ל תפעול

מר דוד שרקא (להלן: "מר שרקא") מועסק בחברה משנת 2004 ומכהן כסמנכ"ל תפעול החל מיום 18.3.2013. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר שרקא, החל מחודש אוקטובר 2022, למשכורת חודשית בסך 71,500 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022. כן זכאי מר שרקא לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה.

בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר שרקא רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב.

תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר שרקא לסודיות כלפי החברה.

בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר שרקא אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופת ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

פרטים אודות התקשרות עם מר מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות

מר מיקי פז (להלן: "מר פז") מועסק בחברה הן כפרילנסר והן כשכיר משנת 2006, ומכהן כסמנכ"ל תשתיות החל מיום 1.12.2020. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר פז, החל מחודש ינואר 2021, למשכורת חודשית בסך 70,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2020. כן זכאי מר פז לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה. בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר פז רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב. תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר פז לסודיות כלפי החברה. בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה מיום 21 בינואר 2021, לאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר פז אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 34,073 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל-34,073 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות יהיה בהתאם למחיר המניה כפי שיקבע בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינן כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

פרטים אודות התקשרות עם מר אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה

מר אמיר דורון (להלן: "מר דורון") מועסק בחברה משנת 1997, ומכהן כסמנכ"ל כספים ובקרה החל מיום 20 בספטמבר 2012. במסגרת תנאי העסקתו זכאי מר דורון למשכורת חודשית על סך 70,000 ש"ח, (ברוטו) בחודש צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2022. כן זכאי מר דורון לימי חופשה, דמי הבראה, קרן השתלמות, לתנאים סוציאליים שאינם חורגים מהמקובל לעובדים במעמדו ולהטבות נלוות כמקובל בחברה. בנוסף, מעמידה החברה לשימושו של מר דורון רכב יוקרה ונושאת בכל ההוצאות הקשורות באחזקת הרכב ובגילום המס בגין שווי השימוש ברכב. תקופת הסכם ההעסקה אינה מוגבלת בזמן וכל צד רשאי להביא לסיומה בהודעה מוקדמת אשר תימסר בכתב 90 יום מראש. בהתאם לתנאי העסקתו התחייב מר דורון לסודיות כלפי החברה.

בהתאם להחלטת הדירקטוריון מיום 21 בינואר 2021, ולאחר השלמת הרישום למסחר של מניות החברה, הוקצו למר דורון אופציות (לא רשומות) כדלקמן: הקצאה ללא תמורה של 46,464 אופציות (לא רשומות) הניתנות למימוש ל- 46,464 מניות רגילות (בסעיף זה, "האופציות"). מחיר המימוש של האופציות הינו 58 ש"ח בהתאם למחיר המניה בהנפקה. תנאי האופציות, לרבות תקופות ההבשלה, מועדי המימוש ומנגנון המימוש הינו כמפורט בסעיף 1.1 לעיל ביחס לאופציות שהוקצו למר גינזבורג.

2. גמול דירקטורים

ביום 3 בפברואר, 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה, כי החל ממועד רישום ניירות הערך של החברה למסחר (קרי, מיום 1.3.2021), כל הדירקטורים המכהנים בחברה, או שיכהנו בה מעת לעת, יהיו זכאים לגמול השתתפות בישיבות וגמול שנתי, בהתאם לכללים הקבועים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("תקנות הגמול"). הגמול יהיה בגובה הסכום הקבועי כהגדרתו בתוספת השניה ובתוספת השלישית לתקנות הגמול בהתאם לדרגה בה מסווגת החברה כמפורט בתקנות הגמול. מובהר כי, כל עוד הסכם הניהול בין החברה ללפידות הינו בתוקף, לא יהיו זכאים הדירקטורים המכהנים בחברה מטעם לפידות לתשלום גמול דירקטורים כמפורט בסעיף זה. לפרטים אודות הסכם הניהול ראו כמפורט בסעיף 1 לתקנה 22 שלהלן.

תקנה 21א: השליטה בתאגיד

בעלת השליטה בחברה הינה אפריקה השקעות, המחזיקה בכ- 74.58% מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה במישרין ובעקיפין, באמצעות אפריקה סחר וסוכנויות בע"מ, חברה בשליטתה המלאה של אפריקה השקעות. אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בבעלותה המלאה של לפידות קפיטל בע"מ ("לפידות"), לפידות הינה חברה ציבורית בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג.

תקנה 22: עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל העניין יש בהן ענין אישי

עסקאות אשר אושרו טרם הפיכת החברה לציבורית:

1. הסכם ניהול עם לפידות:

ביום 21 בינואר 2021 אישרו הדירקטוריון והאסיפה הכללית את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם לפידות (בסעיף זה להלן: "ההסכם"), לפיו, תעניק לפידות, בעצמה ובאמצעות נושאי משרה שירותי יו"ר דירקטוריון ודירקטור נוסף אחד לפחות ושירותי ליווי עסקי שוטף הכוללים, בין היתר, בחינת השקעות, איתור הזדמנויות עסקיות ופיתוח והרחבת תחומי פעילות בתמורה לתשלום רבעוני בסך של 375 אלפי ש"ח, צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן בהשוואה למדד דצמבר 2020 כפי שפורסם בחודש ינואר 2021. ההסכם יהיה בתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ולמשך תקופה של 5 שנים. כל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא אותו לסיומו בהודעה מראש של 60 יום.

2. העברת פעילות בדיקות לקידוחי מים מלפידות

ביום 26 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה להעביר פעילות בדיקות לקידוחים הכוללת בדיקות המתבצעות במהלך קידוחי מים לניטור ואיפיון הקרקע בעומקים שונים מלפידות בתמורה לסך של כ-2.95 מיליון ש"ח ("התמורה"). העברת הפעילות כוללת, בין היתר, העברת 2 עובדים ויועץ מלפידות לחברה וכן נטילת התחייבות מצד החברה להשלים רכישת מכונה לפעילות בסך של כ-1.3 מיליון ש"ח אשר הופחתה מתוך התמורה ששולמה ללפידות. ביום 1 במאי 2020 הושלמה העברת הפעילות האמורה לחברה. במסגרת ההסכם התחייבה החברה לשאת במלוא הוצאות השכירות, בהתאם להסכם השכירות של מטה הפעילות בפתח תקווה וכן תקבל החברה מלפידות שירותי ייעוץ בתחום הפעילות בהיקף של משרה מלאה אחת בתמורה למלוא עלות העסקה כפי שהיא במועד חתימת ההסכם בה נושאת לפידות. כמו כן, ביום 18 בפברואר 2021, אישר דירקטוריון החברה תשלום תמורה נוספת ללפידות עבור הפעילות בשיעור של 20% מהרווח הנקי שיחושב על פי כללי חשבונאות מקובלים, של הפעילות בכל אחת מהשנים 2021 עד 2026 (כולל).

3. שימוש בסימן מסחר

בהתאם להסכם לשימוש בסימן מסחר שנחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות בחודש פברואר 2000, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימני המסחר של אפריקה מגורים ("סימן המסחר"). על פי ההסכם האמור, הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בלמעלה מ-50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. ביום 11 בספטמבר 2011 קבעה ועדת הביקורת של החברה כי ההסכם האמור הינו לטובת החברה וכי תקופת ההסכם, שהינה בלתי קצובה, הינה סבירה, בנסיבות העניין.

עסקאות לא חריגות:

4. התקשרות דניה ארה"ב עם לפידות או חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם למתן שירותים בקשר עם חברת בת שבעלותה המלאה (בעקיפין)

ביום 5 במרץ 2023 אישר דירקטוריון החברה, את התקשרות דניה ארה"ב, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, בהסכם שירותים עם לפידות או חברת בת בשליטתה המלאה בקשר עם פעילות של חברת בת בבעלותה המלאה (בעקיפין) של לפידות הפועלת בארה"ב אשר נמצאת בשלבים מתקדמים של סגירת הפעילות שלה. במסגרת ההתקשרות, דניה ארה"ב תעמיד שירותי משרד והנהלת חשבונות וכן סיוע בפיקוח עד השלמת סגירת פעילות חברת הבת בהיקף מצומצם של כ-20 שעות חודשיות, בתמורה לתשלום חודשי בסך של 1,500 דולר. ביום 27.2.2023 ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה.

5. התקשרויות בהסכמי קבלנות עם אפריקה מגורים וחברות בשליטתה

החברה מתקשרת מעת לעת עם אפריקה מגורים וחברות בשליטתה בהסכמים למתן שירותי קבלנות לפרויקטים למגורים שיוזמת אפריקה מגורים. ככלל, ההסכמים הינם בתנאים כמתואר בסעיף 1.7.11.1 לפרק תיאור עסקי החברה. כמו כן, במרבית ההסכמים נקבע מנגנון ליישוב סכסוכים לפיו, בכל מקרה של מחלוקת יועבר הסכסוך להכרעת סמנכ"לים של החברה ואפריקה מגורים. ככל ואלו לא הגיעו להסכמה תועבר המחלוקת להכרעת המנכ"לים של החברות ולאחריהם, אם לא יגיעו להסכמה, למנכ"ל אפריקה השקעות.

עד להשלמת ההנפקה הראשונה לציבור של החברה בחודש פברואר 2021, אפריקה מגורים היתה חברה בת של החברה. עם השלמת ההנפקה האמורה, הפכה אפריקה מגורים לחברה אחות של החברה. לפיכך, עסקאות שאושרו עד ליום 1 במרץ 2021, לא היו עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי.

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
פרויקט View סביון, ירושלים	194 יח"ד בנין בן 27 קומות, בניין משרדים בן 6 קומות מעל מרכז מסחרי סגור בן 3 מפלסים וחניון תת קרקעי	2019	134.5 מיליון ש"ח	בתוך 29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת העבודות	כתב ערבות חברה או פיקדון כספי בשיעור של 3.5% מהתמורה	הסתיים
רח' המעיין, גבעתיים	36 יח"ד בבניין במסגרת התחדשות עירונית	2020	39.5 מיליון ש"ח	27 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ככל ותידרש, תעמיד החברה ערבות ביצוע (בנקאית) בשיעור של 3.5% מהתמורה או פיקדון כספי ב-4 תשלומים שווים בשיעור של 3.5% מהתמורה חלף הערבות.	בביצוע
סן מרטין, ירושלים	122 יח"ד ב-2 בניינים, קומת קרקע של שטחי מסחר בהיקף של כ- 680 מ"ר, חניון תת קרקעי בן 6 קומות בשטח של כ- 8,400 מ"ר וביצוע עבודות פיתוח בתחום המגרש	2021	101 מיליון ש"ח	29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
שלב ב' בפרויקט אנדריוס, נתניה	184 יח"ד ב-2 בניינים, חניון תת קרקעי בן 3 קומות בשטח של כ- 14,500 מ"ר, עבודות פיתוח בהיקף של 2,000 מ"ר.	2021	168 מיליון ש"ח	36 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
סביוני גבעת שמואל	119 יח"ד בבניין מגורים אחד וחניון תת קרקעי משותף לבניין ולבניין מגורים נוסף, בן 84 יח"ד שתבצע החברה עבור צד ג'.	2021	117.5 מיליון ש"ח	31 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
בלוך, גבעתיים	49 יח"ד בבניין מגורים אחד, חניון תת קרקעי בן 2 קומות בשטח של כ- 2,350 מ"ר, וביצוע עבודות פיתוח בתחום המגרש	2021	48 מיליון ש"ח	29 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל- 3.5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל. לאחר השלמת ביצוע העבודות, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע

שם הפרויקט	מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
DUO סמל דרום, תל אביב	שני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד, בשטח מגורים כולל של כ- 100,000 מ"ר ובסה"כ 668 יח"ד (לשני המגדלים יחד), 5 קומות חניון תת קרקעיות בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 12,000 מ"ר ומבנה ציבור.	2022 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 9.6.2022	888 מיליון ש"ח * חלקה של החברה 444 מיליון ש"ח. התמורה דלעיל אינה כוללת תשלום בגין עבודות האלומיניום, מעליות ודרגנועים ועבודות גמר עבור מבנה הציבור בפרויקט, אשר יבוצעו על ידי קבלנים ממונים, תחת אחריות ופיקוח המיזם המשותף, ואשר תמורתם תשולם לקבלנים הממונים כאמור ישירות על ידי היזם.	52 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל-5% מסכום התמורה כאמור בסעיף ב' לעיל (ללא רכיב המע"מ). עם השלמת הפרויקט, תוחלף הערבות האמורה בערבות בדק פוחתת, למשך 48 חודשים (בשיעור התחלתי של 5%).	בביצוע
סביוני ארנונה, ירושלים	204 יחידות דיור ב-9 בניינים בני 7-8 קומות (מעל קומת כניסה), בשטח כולל של כ- 25,120 מ"ר, וכן שטחי מסחר בשטח כולל של כ- 500 מ"ר, שיוקמו מעל לחניון תת קרקעי בן 2-3 קומות בשטח של 17,435 מ"ר.	2022 אישור ועדת ביקורת ודירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 9.6.2022	183 מיליון ש"ח	27 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות	ערבות ביצוע בשיעור השווה ל-5% מסכום התמורה. כמו כן, לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, חלף ערבות הביצוע, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת בשיעור התחלתי של 4% מסכום התמורה.	בביצוע
סביוני גבעת שמואל, מגרש 1004	בניין מגורים בן 84 יח"ד, בשטח כולל של כ- 12.6 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי בשטח כולל כ- 6.8 אלפי מ"ר.	2022 אישר דירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 23.10.2022	85.7 מיליון ש"ח	31 חודשים ממועד מסירת צו להתחלת עבודות (בתוספת לחודשיים גרייס).	החברה תמציא ערבות ביצוע בשיעור של 3.5% מסכום התמורה (ללא רכיב המע"מ). לאחר השלמת ביצוע עבודות הבנייה, החברה תמציא ערבות בדק פוחתת, למשך 36 חודשים, בשיעור התחלתי של 3.5% מסכום התמורה.	בביצוע
סמל צפון, תל אביב	מגדל מגורים בן 48 קומות מגורים ו- 226 יחידות דיור ומרתפי חניה בשטח של כ- 17,206 מ"ר וכן בניין בבנייה מירקמית בן 7 קומות מגורים. מתן שירותי קבלנות על ידי גאודנייה במסגרתם תבצע גאודנייה את עבודות הדיפון, החפירה, הביסוס והרפסודה.	2022 בהתאם לנוהל עסקאות לא חריגות אישר דירקטוריון החברה כעסקה לא חריגה מיום 14.11.2022	36.5 מיליון ש"ח	14 חודשים ממועד קבלת צו התחלת עבודות כולל התארגנות	גאודנייה תהא אחראית להעמיד על חשבונה ואחריותה את כל הביטוחים המקובלים בהסכמים מסוג זה. בנוסף, תקווז העלות בפועל מתמורת הסכם החפירה והדיפון (ללא רכיב המע"מ) לצורך ביטוח עבודות הקבלנות מסוג "כל הסיכונים – עבודות קבלניות" אשר יבוצע על ידי בעלי הזכויות בעלות של כ- 0.5%.	בביצוע

6. התקשרות החברה עם לפידות לצורך הגשת הצעה משותפת במכרז מסוג BOT
ביום 6 בנובמבר 2022 אישר דירקטוריון החברה הגשת הצעה משותפת ביחד עם לפידות בשלב המיון המוקדם במכרז מסוג BOT. בהתאם להסכמות בין הצדדים, ככל והחברה ולפידות יזכו במכרז, הם יחזיקו במיזם המשותף בחלקים שווים. החברה ולפידות עברו את שלב המיון המוקדם. בשלב זה טרם הוגשה על ידי החברה ולפידות הצעה במכרז ואין כל וודאות כי יגישו הצעה למכרז עצמו ואם יגישו, האם יזכו ובאילו תנאים.

7. שיתוף פעולה עם אפריקה מגורים בקשר עם מכרזי 'מחיר למשתכן'
בתחום ייזום למגורים בפרויקטים של 'מחיר למשתכן', החברה ואפריקה מגורים פועלות באמצעות שותפות רשומה ייעודית, המוחזקת על ידן בחלקים שווים. בהתאם להסכמות בין הצדדים, כל צד אחראי להעמדת חלקו היחסי במימון ובערבויות הנדרשות, ללא ערבות הדדית בין הצדדים. צד שלא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט בתוך 30 יום מהמועד שנדרש לעשות כן, ידולל חלקו, על בסיס הערכת שווי חיצונית שתערך.

במסגרת ההסכם בין החברה לאפריקה מגורים הוסדרה הפעילות באמצעות השותפות הייעודית, לרבות הקמת ועדת היגוי בה חברים 2 נציגים לכל צד אשר אחראית על מימוש הפרויקט והוצאתו לפועל. בכל מחלוקת בין הצדדים, ינסו הצדדים להגיע להסכמה באמצעות הידברות המנכ"לים של השותפות וככל שלא יגיעו להסכמה כאמור, יכריע מנכ"ל אפריקה השקעות. פתרון המחלוקת וההסכמות שיגובשו כפוף לאישורים הנדרשים על פי דין.

בנוסף, הסכימו הצדדים על חלוקת המשימות להוצאתו של הפרויקט לפועל וכן בכל אחד מהפרויקטים העניקה החברה לשותפות אופציה לפיה תשמש החברה כקבלן המבצע בפרויקט על בסיס פאושלי סגור וסופי המבוסס על העלות לחברה בתוספת תקורות בפרויקט ותקציב מוערך להוצאות בלתי צפויות.
להלן המכרזים שהשותפות הוכרזה כזוכה:

מכרז "מחיר למשתכן" בשכונת הנרקיסים בראשון לציון - ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ואפריקה מגורים במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד', ו-י"ד, כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו- 120 יחידות דיור, בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה). על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי.

תמורת המתחמים, שילמה החברה הייעודית סך כולל של כ- 239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) אשר מומנו באמצעות הלוואה מגוף פיננסי וממקורותיהן העצמיים של השותפות.

השותפות מימשה את האופציה שעמדה לזכותה והחברה משמשת כקבלן הראשי בפרויקט. להלן פרטים אודות הסכם הקבלנות שנחתם בין החברה לשותפות:

מהות הפרויקט	מועד ההתקשרות	היקף כספי	משך חוזי שנקבע להשלמת הפרויקט	ערבויות	סטטוס והערות
554 יח"ד דיור ב-13 בניינים	2019	437.5 מיליון ש"ח (חלק החברה כ- 219 מיליון ש"ח)	בתוך 24 חודשים ממועד מתן היתר בניה, למעט ביחס לבניין מס' 71 לגביו התחייבה להשלים את העבודות בתוך 27 חודשים מהמועד האמור	פיקדון כספי בשיעור של 1.75% מחצית מהתמורה (דהיינו, להבטחת חלקה של אפריקה מגורים בפרויקט בלבד)	הסתיים

8. הסכם שכירות אפריקה מגורים:

ביום 10 בינואר 2021 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, התקשרות בין החברה, ואפריקה התחדשות עירונית בע"מ, חברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה מגורים ("אפריקה התחדשות עירונית") בקשר עם שכירות משרדים כמפורט להלן. ביום 29 בדצמבר, 2020 החברה התקשרה עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ("מבנה") בתוספת להסכם שכירות למשרדים המשמשים למטה החברה, על פיה תשכור החברה ממבנה 616 מ"ר נוספים בתוספת 12 מקומות חניה ("המושכר הנוסף"). בין החברה למבנה, הוסכם כי אפריקה התחדשות עירונית, תהיה רשאית לעשות שימוש ב- 271 מ"ר ו- 6 מקומות חניה מתוך המושכר הנוסף. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשאת בכל התשלומים ביחס לחלקה במושכר, לרבות דמי שכירות ודמי ניהול אשר ישולמו ישירות למבנה על ידה וכן להעמיד בטוחות לטובת מבנה בהתאם לחלקה במושכר. עוד הוסכם כי אם אפריקה התחדשות עירונית תפר את התחייבויותיה ותפנה את המושכר, מבנה תאפשר לחברה לבחור באחת משתי החלופות הבאות: (א) להמשיך לשכור באופן ישיר את כל המושכר הנוסף, לרבות החלק ששימש את אפריקה התחדשות עירונית ולשאת במלוא התשלומים בגינו; או (ב) להחזיר את השטח ששימש את אפריקה התחדשות עירונית למבנה. אפריקה התחדשות עירונית התחייבה לשפות ולפצות את החברה בגין מלוא הנזקים וההוצאות שייגרמו לחברה בפועל כתוצאה מהפסקת השימוש של אפריקה התחדשות עירונית בחלקה במושכר לפני תום תקופת השכירות או כתוצאה מהפרת ההסכם על ידי אפריקה התחדשות עירונית.

9. הסדר תיחום פעילות עם אפריקה מגורים:

לפרטים אודות הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין אפריקה מגורים, ראו באור 33ב' לדוחות הכספיים.

10. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט עבור חברת מקורות ביד מרדכי וזיקים - למועד הדוח הסתיימו השירותים. לפרטים ר' בסעיף 16 בתקנה 22 בדוח התקופתי לשנת 2022, כפי שפורסם ביום 6.3.2023 (מסי' אסמכתא: 2023-01-024192) ("הדוח התקופתי 2022").

11. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט עבור חברת מקורות בחצבה - למועד הדוח הסתיימו השירותים. לפרטים ר' בסעיף 17 בתקנה 22 בדוח התקופתי 2022.

12. התקשרות גאו דניה עם לפידות בהסכם להעמדת שירותים בפרויקט עבור חברת מקורות ביבנה - למועד הדוח הסתיימו השירותים. לפרטים ר' בסעיף 18 בתקנה 22 בדוח התקופתי 2022.

13. התקשרות החברה עם לפידות קפיטל בהסכם קבלנות בקשר עם הגשת הצעה במכרז של מקורות

ביום 6 בדצמבר 2021 אישר הדירקטוריון את התקשרות החברה עם לפידות בהסכם קבלן משנה ("ההסכם") לצורך הגשת הצעה במכרז לביצוע חבילת קידוחים הכוללת תכנון, קידוח, בדיקות, ציוד לבארות מי שתיה וכן רכש והתקנה של תחנות שאיבה לחברת מקורות ("ההצעה", "הפרויקט").

על פי ההסכם, לפידות תעמיד לחברה שירותים לביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, לרבות תכנון, והכל בתנאי "גבי אל גב" עם דרישות המזמין. בתמורה לכלל השירותים כאמור, החברה תשלם לפידות את התמורה כפי שתאושר ותשולם בפועל על ידי מקורות, בניכוי שיעור מסויים אשר יוותרו אצל החברה ("התמורה").

עוד אישר הדירקטוריון, כי החברה ולפידות יפנו למקורות לצורך קבלת אישורה של מקורות להקים מיזם משותף אשר יוחזק על ידי החברה ולפידות בחלקים שווים, לשם ביצוע הפרויקט במשותף ("המיזם המשותף"). במידה ויתקבל אישור מקורות כאמור, יבצע המיזם המשותף את הפרויקט ולשם כך, יתקשר עם לפידות בהסכם קבלן משנה על פיו לפידות תעמיד למיזם המשותף שירותים בתחום תכנון וביצוע כל העבודות הנדרשות לצורך ביצוע הפרויקט, או שיוסב אל המיזם המשותף הסכם קבלנות המשנה הקיים מול לפידות.

בהתאם לעקרונות המיזם המשותף, החברה ולפידות תהיינה אחראיות ביחד ולחוד כלפי מקורות. מקום בו נשא אחד מבין הצדדים במחויבות ו/או נזק העולים על חלקו במיזם המשותף, יהא זכאי אותו הצד לשיפוי מהצד האחר. בכלל האמור, תשפה לפידות את החברה במחצית מכל הוצאה ו/או תשלום שנשאה בו בקשר עם המכרז ו/או הפרויקט גם טרם התקיימותו של התנאי המתלה. עד לזכייה במכרז כל צד יישא בהוצאותיו, למעט עלות רכישת מסמכי המכרז וכן תשלומים ו/או הוצאות שהוצאו לצדדים שלישיים בגין הכנת ההצעה (בהן תישא לפידות). כמו כן, נקבעו בין החברות מנגנונים מקובלים בהסכמים של החברה לרבות מנגנון דילול.

ביום 6 בדצמבר 2021 סיווגה ועדת הביקורת של החברה את ההתקשרויות כעסקאות שאינן חריגות.



בימים 14 במאי 2023 ו- 8 באוגוסט 2023, אישר דירקטוריון החברה את תיקון התמורה בהסכם הנ"ל לפיה התמורה בגין הפרויקט תעודכן, כך שיופחתו ממנה הוצאות שנושאת בהן החברה בקשר עם הפרויקט, לרבות בגין תשלומים לצדדים שלישיים והוצאות בקשר עם שירותים משפטיים שהועמדו על ידי החברה לטובת הפרויקט או בקשר עימו.

14. התקשרות החברה בהסכם שירותים עם לפידות קפיטל בקשר עם מכרז מקורות

בהמשך למפורט בסעיף 19 לעיל, ביום 2 במרץ 2022 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול לפידות, בקשר עם ביצוע הסכם קבלנות המשנה על ידי לפידות. השירותים יועמדו עד לתום תקופת ביצוע הפרויקט, המוערכת בכ-4.5 שנים, ויכללו שירותי ניהול פרויקט באמצעות מנהל פרויקט, בהיקף משרה של 50% לתקופה של חודשיים ולאחר מכן בהיקף משרה של 100% עד לסיום העבודות בפרויקט. עבור שירותי ניהול פרויקט בהיקף משרה של 100%, תשלם לפידות לחברה את עלות העסקתו של מנהל הפרויקט בסך של 58,596 ש"ח, לחודש (ומחצית מסכום העלות כאמור בגין כל אחד מהחודשיים הראשונים).

15. התקשרות בהסכם לביצוע עבודות מוקדמות בפרויקט הנתיבים המהירים - למועד הדוח הסתיימו השירותים. לפרטים ר' בסעיף 21 בתקנה 22 בדוח התקופתי 2022.

16. התקשרות גיאודניה בהסכם שירותים עם לפידות

בהמשך לסעיף 6 לתקנה 22 בפרק פרטים נוספים לדוח התקופתי לשנת 2022, לאחר תקופת הדוח, ביום 23 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את חידוש התקשרות גיאודניה, חברה כלולה של החברה, עם לפידות בהסכם לפיו יעודכנו השירותים שתעניק לפידות לגיאודניה כך שיכללו שירותי העמדת מנופים, שירותי בית מלאכה, הוצאות תפעוליות שוטפות, תיקון ציוד קידוחים, יעוץ בנושא קידוחים ויעוץ ואחסנה של חומי נפץ ופיצוצים.

התמורה בגין מתן השירותים עודכנה כך שגיאודניה תשלם לפידות תשלום חודשי בסך של 160,000 ש"ח (חלף 94,750 ש"ח).

הסכם השירותים נכנס לתוקפו מיום 1 בינואר 2024 ויעמוד בתוקף לתקופה של שלוש שנים.

17. התקשרות בהסכם קבלנות עם מועצה מקומית סביון

לאחר תקופת הדוח, ביום 24 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה התקשרות של החברה בהסכם קבלנות עם מועצה מקומית סביון, זאת לאור התקשרותה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") עם המועצה המקומית סביון בהסכם פיתוח במסגרתו, בין היתר, תקים עבור המועצה מרחב ציבורי מוגן בשטח בית הספר בסביון. במסגרת הסכם הפיתוח, הוסכם כי אפריקה השקעות תבצע עבור המועצה את עבודות הקמת המרחב המוגן באמצעות החברה ו/או מי מטעם אפריקה השקעות. עוד הוסכם כי ההתקשרות בחוזה הקבלנות כאמור תעשה באמצעות חוזה ישיר בין קבלן הביצוע למועצה. לאור האמור התקשרה דניה סיבוס בהסכם קבלנות נפרד, המסדיר את עבודתה להקמת המרחב המוגן.

ההתקשרות אושרה כעסקה לא חריגה בהתאם לנוהל עסקאות לא חריגות בחברה.

18. אישור העסקת אחייניתו של בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון, מר יעקב לוקסנבורג
לאחר תקופת הדוח, ביום 24 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה את העסקת
אחייניתו של בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון למשרת רכזת גיוס לאגף משאבי אנוש,
בשכר שאינו חורג מהמקובל בחברה.
יצוין כי ועדת הביקורת סיווגה את העסקה כעסקה שאינה חריגה.

19. אישור מתן הנחות על ידי החברה בגין שינויי דיירים שיבוצעו בדירות שרכשו בעל
השליטה ויו"ר הדירקטוריון, בני משפחתו ובני משפחתו של דירקטור בחברה
החברה משמשת כקבלן מבצע בפרויקט DUO "סמל דרום" בתל אביב בייזום של
אפריקה מגורים ושותפים נוספים. במסגרת הפרויקט, רכשו יעקב לוקסנבורג, יו"ר
הדירקטוריון, ובני משפחתו 8 דירות בפרויקט ו-12 דירות נרכשו על ידי בני משפחתו
של מר אריאל שפיר, דירקטור בחברה.
לאחר תקופת הדוח, ביום 24 בינואר 2024, אישר דירקטוריון החברה מתן הנחות לכל
אחת מהדירות הנרכשות בגין שינויי דיירים שיבוצעו בשיעור שלא יעלה על 15%
מסכום השינויים שיבוצעו (למהדורת שינוי) ובכל מקרה לא יותר מסך של 30 אלפי
ש"ח לדירה.
יצוין כי ועדת הביקורת סיווגה את העסקה כעסקה שאינה חריגה.

עסקאות חריגות:

20. אישור רכישת מלוא זכויות לפידות בזכיון ובקבלן ההקמה של פרויקט הנתיבים
המהירים

בהמשך לבאור 1'ד'24 לדוחות הכספיים השנתיים בקשר לפרויקט הנתיבים המהירים
וכן לזימון אסיפה כללית מיום 17 באפריל 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-049084),
ביום 23 במאי 2022, אישרה האסיפה הכללית של החברה את רכישת מלוא זכויות
לפידות (25%) בזכיון ובקבלן ההקמה של הפרויקט (EPC) בתמורה לסך של 9 מיליון
ש"ח בגין החזר ההוצאות והתחשבות נוספת.

21. הסכם למתן שירותים עם אפריקה מגורים

בהמשך לסעיף 5 לתקנה 22 בפרק פרטים נוספים לדוח התקופתי לשנת 2022, ובהמשך
לזימון אסיפה כללית מיום 9 באוגוסט 2023 (מס' אסמכתא: 2023-01-091707) ביום
14 בספטמבר 2023 אישרה האסיפה הכללית, לאחר אישור דירקטוריון החברה, את
התקשרות החברה בהסכם שירותים חדש למתן שירותי כוח אדם וחשבות שכר
לאפריקה מגורים (להלן: "הסכם השירותים"). הסכם השירותים מחליף את הסכם
השירותים הקודם מיום 30 ביוני 2020, אשר פקע במועד כניסתו לתוקף של הסכם
השירותים החדש.

בהתאם להסכם, החברה תעניק לאפריקה מגורים שירותי חשבת שכר ושירותי כח
אדם ובתמורה תשלם אפריקה מגורים לחברה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-
113,500 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום
לעומת מדד חודש מאי 2023. במקרה שבו החברה תחדל להעניק שירותים לאפריקה

מגורים, כולם או חלקם, יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק והתמורה תעודכן בהתאם.

תקופת ההסכם: הסכם השירותים הינו בתוקף החל מיום 1.7.2023 ולמשך תקופה של 3 שנים. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההסכם לסיומו בהודעה בכתב 90 יום לפי תום כל שנה קלנדארית.

תקנה 24: החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בכירה

לפרטים בדבר החזקות בעלי ענין ונושאי משרה בחברה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-031138). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים

לפרטים בדבר הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המיירים של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-000564). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 24ב: מרשם בעלי המניות

לפרטים בדבר מרשם בעלי המניות של החברה ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 בינואר 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-000564). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א: מען רשום

לפרטים אודות מען החברה ודרכי יצירת הקשר עימה, ראה בראשית פרק זה.

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות הדירקטורים של החברה:

שם:	יעקב לוקסנבורג, יו"ר הדירקטוריון
מספר זהות:	054500764
תאריך לידה:	9.8.1956
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ברודצקי 19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	20.1.2020
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא
חברות בועדות דירקטוריון:	-
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר הדירקטוריון באפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, לפידות קפיטל בע"מ, לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ,

סאני תקשורת סלולרית בע"מ וחברות פרטיות מקבוצת לפידות.	
תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	השכלה:
יו"ר דירקטוריון בחברות מקבוצת לפידות	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
לוקסנבורג השקעות בע"מ, לוקסנבורג חיתום בע"מ וכן בחברות מקבוצת לפידות כמפורט בטבלה זו לעיל	תאגידיים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

אריאל שפיר	שם:
024426231	מספר זהות:
26.6.1969	תאריך לידה:
הגפן 5, רעננה	מען להמצאות כתבי בית- דין:
ישראלית	נתינות:
2.6.2020	מועד תחילת כהונה כדירקטור:
כן	מומחיות חשבונאית ופיננסית:
-	חברות בועדות דירקטוריון:
לא	האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:
סגן יו"ר הדירקטוריון בלפידות קפיטל בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וסאני תקשורת סלולרית בע"מ.	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:
תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב	השכלה:
שותף בכיר, סומך חייקין KPMG; סגן יו"ר דירקטוריון בחברות מקבוצת לפידות קפיטל.	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
לפידות קפיטל בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ, סאני תקשורת סלולרית בע"מ, אריאל שפיר חברת רו"ח.	תאגידיים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

פרופ' חיים לוטן	שם:
051302172	מספר זהות:
15.2.1952	תאריך לידה:
שחר 12, ירושלים	מען להמצאות כתבי בית- דין:
ישראלית	נתינות:
14.9.2023	מועד תחילת כהונה כדירקטור:
לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית:
ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.	חברות בועדות דירקטוריון:
דירקטור בלתי תלוי	האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:
אין	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:
פרופסור לרפואה – MD מהאוניברסיטה העברית	השכלה:

מנהל מערך הלב – בית חולים הדסה מנהל חדשנות רפואית – בית חולים הדסה יועץ בתחום חברות הזנק – חברת Ourcrowd, שותף בהקמת אקסלרטור – חברת DINOVA	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
רמי לוי שיווק השקמה וחברת CORDIO	תאגידים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

שם:	דוד כהן
מספר זהות:	053334959
תאריך לידה:	23.1.1955
מען להמצאות כתבי בית- דין:	ת.ד. 110, גבעתיים
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	26.5.2021
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטור חיצוני
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי המדינה, אוניברסיטת חיפה תואר שני בחינוך, אוניברסיטת חיפה
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל ובעלים – סקופ ניהול אסטרטגי בע"מ – 2013-2022 דירקטור חיצוני בחברה לניהול קרן השתלמות לעובדי המדינה בע"מ- החל מ-2019 דירקטור חיצוני בבנק יהב לעובדי המדינה בע"מ – 2012-2018 דירקטור בלתי תלוי בחברת אס.אר.אקורד
תאגידים בהם מכהן כדירקטור:	אס. אר. אקורד בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	ורדה אלשיך
מספר זהות:	008059925
תאריך לידה:	23.8.1944
מען להמצאות כתבי בית- דין:	יעקב מרידור 19, תל אביב
נתינות:	ישראלית
מועד תחילת כהונה כדירקטור:	26.5.2021
מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדת בטיחות וועדה לבחינת דוחות כספיים.
האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:	דירקטורית חיצונית.

אין	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:
תואר ראשון במשפטים, האוניברסיטה העברית, שלוחת תל אביב	השכלה:
בוררת ומגשרת במשכן לבוררות, דירקטורית בחברת כלל אחזקות עסקי ביטוח וכלל עסקי ביטוח בע"מ	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
כלל עסקי ביטוח בע"מ.	תאגידים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

אמיר תירוש	שם:
025457466	מספר זהות:
3.5.1973	תאריך לידה:
ברודצקי 19, תל אביב יפו	מען להמצאות כתבי בית- דין:
ישראלית	נתינות:
20.1.2020	מועד תחילת כהונה כדירקטור:
כן	מומחיות חשבונאית ופיננסית:
-	חברות בועדות דירקטוריון:
לא	האם דירקטור בלתי תלוי או חיצוני:
מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ולפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ, דירקטור בסאני תקשורת סלולרית בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ ובחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות	תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה או בחברה מוחזקת של החברה או של בעל עניין בה:
תואר ראשון במשפטים וכלכלה, אוניברסיטת תל אביב מוסמך במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב	השכלה:
מנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ ולפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ	עיסוק בחמש השנים האחרונות:
סאני תקשורת בע"מ, סאני אלקטרוניקה בע"מ, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ, אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות פרטיות נוספות מקבוצת לפידות	תאגידים בהם מכהן כדירקטור:
אין	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה

להלן יובאו פרטים לגבי כל אחד מנושאי המשרה הבכירה של החברה, שפרטים אודותיו לא הובאו בהתאם לתקנה 26:

שם:	רונו גינזבורג, מנכ"ל
מספר זהות:	028009298
תאריך לידה:	18.12.1970
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה ודירקטור בחברת AI Holdings (USA) CORP.
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, הטכניון תואר שני במנהל עסקים MBA, התמחות במימון, המרכז הבינתחומי הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה

שם:	אמיר דרון, סמנכ"ל כספים ובקרה
מספר זהות:	024212334
תאריך לידה:	29.12.1968
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	13.11.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה ודירקטור בחברת AI Holdings (USA) CORP.
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים וחשבונאות, המכללה למנהל תואר שני במנהל עסקים MBA, המכללה למנהל רואה חשבון מוסמך
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים ובקרה בחברה

שם:	שרון קצורין-סיון, סמנכ"לית משפט ורגולציה
מספר זהות:	039765060
תאריך לידה:	5.1.1985
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	15.1.2016
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במשפטים, אוניברסיטת תל אביב תואר שני במנהל עסקים MBA, המרכז הבינתחומי הרצליה
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל משפט ורגולציה בחברה

שם:	רונו כהן, סמנכ"ל תכנון והנדסה
מספר זהות:	022606032
תאריך לידה:	18.8.1966
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18.1.2011
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסת בנין, הטכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תכנון והנדסה בחברה

שם:	דוד שרקא, סמנכ"ל תפעול
מספר זהות:	049811268
תאריך לידה:	17.9.1981
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	18.3.2013
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במנהל עסקים, התמחות מימון, המכללה האקדמית קריית אונו תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן תואר שני במנהל עסקים, התמחות בתחום אסטרטגיה עסקית, המכללה האקדמית קריית אונו
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל תפעול בחברה

שם:	מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות
מספר זהות:	034558429
תאריך לידה:	21.5.1978
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1.12.2020
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, אוניברסיטת בן גוריון תואר שני במנהל עסקים, המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	מנהל ציינה סיביל & דניה, מיזם משותף

שם:	רן פרידמן, סמנכ"ל בניה
מספר זהות:	028778835
תאריך לידה:	1.11.1971
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	19.10.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברות בנות של החברה
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בהנדסה אזרחית, טכניון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל בניה בחברה

שם:	אדר אברהם, סמנכ"לית משאבי אנוש
מספר זהות:	039290358
תאריך לידה:	25.2.1983
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	20.12.2015
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון במדעי ההתנהגות, אוניברסיטת אריאל תואר שני במשפטים (ללא משפטיים), המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"לית משאבי אנוש בחברה

שם:	סמדר ברש, חשבת
מספר זהות:	66115908
תאריך לידה:	21.10.1982
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	15.06.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	חשבת החברה

שם:	אירנה בן יקר שחור, מבקרת פנים
מספר זהות:	304669864
תאריך לידה:	08.01.1973
תאריך תחילת כהונה כנושא משרה:	1.11.2020
תפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	אין
קירבה משפחתית לנושא משרה בכיר אחר או בעל ענין אחר בחברה:	אין
השכלה:	תואר ראשון בחשבונאות, המכללה למנהל
ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות:	שותפה, דלויט ישראל כ- 13 שנים

תקנה 27: רואה החשבון המבקר של החברה

רואה החשבון המבקר של החברה הינו: קוסט פורר גבאי את קסירר (חבר ב- EY), דרך מנחם בגין 144א', תל אביב.

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

לא חל כל שינוי בתקנון החברה בשנת הדיווח.

תקנה 29: המלצות והחלטות הדירקטורים

המלצות דירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור אסיפה כללית:

1. לפרטים בדבר דיבידנדים שחילקה החברה בשנת הדיווח ובמועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ראו סעיף 1.4.1 לפרק תיאור עסקי החברה.
2. ביום 22.3.2023 אישר דירקטוריון החברה תכנית רכישה עצמית של מניות החברה עד סכום כולל ומצטבר של 50 מיליון ש"ח לתקופה של שנה, עד ליום 21.3.2024. ביום 6 במרץ 2024 אישר דירקטוריון החברה מחדש את תכנית הרכישה העצמית באותם תנאים.

החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 21 בדצמבר 2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת את סיום ההתקשרות עם רואה החשבון המבקר הקודם של החברה, KPMG סומך חייקין, ואת מינוי משרד רואי החשבון EY ישראל (ארנסט אנד יאנג - קוסט פורר גבאי את קסירר), כרואה החשבון המבקר החדש של החברה.
2. ביום 14 בספטמבר 2023 אישרה אסיפה כללית מיוחדת הסכם למתן שירותים עם אפריקה מגורים, כמפורט בתקנה 22 לפרק זה.

תקנה 29א: החלטות החברה

1. ביטוח דירקטורים ונושאי משרה:

ר' באור 24א' לדוחות הכספיים.

2. שיפוי ופטור נושאי משרה

לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה ניתנו כתבי שיפוי ופטור מהחברה, ר' באור 24א' לדוחות הכספיים.

דניה סיבוס בע"מ

תאריך: 6 במרס, 2024

שמות החותמים: תפקידים:

יעקב לוקסנבורג יו"ר הדירקטוריון

רונן גינזבורג מנכ"ל

**דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית
על הדיווח הכספי ועל הגילוי**



ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. רוני גינזבורג, מנהל כללי;
2. אמיר דורון, סמנכ"ל כספים ובקרה;
3. עו"ד שרון קצורין, סמנכ"לית משפט ורגולציה;
4. רן פרידמן, סמנכ"ל בניה;
5. מיקי פז, סמנכ"ל תשתיות;
6. רוני כהן, סמנכ"ל תכנון והנדסה;
7. דודי שרקא, סמנכ"ל תפעול;
8. אדר אברהם, סמנכ"לית משאבי אנוש;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות 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 בטחון סביר בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק בטחון 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: הערכת סיכוני הדיווח והגילוי, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית לרבות בקרות ברמת הארגון (Entity Level Control), תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקרות כלליות על מערכות המידע (ITGC). התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי כוללים: בקרות על ניהול ובקרה של פרוייקטים בביצוע.

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.

אני, רונן גיזנבורג, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2023 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתני את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

רונן גיזנבורג
מנכ"ל

6 במרס, 2024

אני, אמיר דורון, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של דניה סיבוס בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2024 (להלן: "הדוחות").
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן-
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
 5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), תש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן-
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

אמיר דורון
סמנכ"ל כספים ובקרה

6 במרס, 2024

א | דנייה
חברת הבנייה והתשתיות של ישראל



משרד ראשי: רח' יוני נתניהו 1 ג'
ת.ד. 800 אור יהודה 6037601
טל. 03-5383838, פקס. 03-6340340
info@denya-group.com
www.denya-group.com