



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2023

פרק א - תיאור עסקי התאגיד

פרק ב - דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

פרק ג - דוחות כספיים מאוחדים

פרק ד - נתונים כספיים - תמצית דוח כספי נפרד של התאגיד

פרק ה - פרטים נוספים על התאגיד

פרק ו - הצהרות מנהלים

מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף

הקלות לתאגידים קטנים:

כפי שדווח על ידי החברה ביום 1.1.2023, נכון ליום 1.1.2023 הינה עומדת בהגדרת "תאגיד קטן" בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), ועל כן תמשיך ליישם את ההקלות המנויות בתקנות 5ד(ב)(1) - 5ד(ב)(4) לתקנות הדוחות.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוח תקופתי ליום 31 בדצמבר 2023
תיאור עסקי התאגיד
תוכן עניינים

2	פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד
2	1.1. מבוא
2	1.2. תרשים מבנה החזקות הקבוצה
3	1.3. תחומי פעילות
3	1.4. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו
3	1.5. חלוקת דיבידנדים
5	פרק 2: מידע אחר
5	2.1. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד
7	2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
8	פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות
8	חלק א': תחום הבניה
8	3.1. מידע כללי על תחום הפעילות
11	3.2. מוצרים ושירותים
11	3.3. תמצית תוצאות הפעילות
12	3.4. נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים
12	3.5. צבר הכנסות ומקדמות
13	3.6. ספקים וחומרי גלם
14	3.7. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד
19	3.8. גילוי בדבר פרויקטים מהותיים מאוד
42	3.9. מרכז בליליוס ומקרקעין בהונגריה - פרטים נוספים
44	3.10. לקוחות
44	3.11. שיווק והפצה
44	3.12. תחרות
45	3.13. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

45	3.14	כושר ייצור
45	3.15	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה
46		חלק ב': תחום השכרה וניהול של נכסים מניבים
46	4.1	מידע כללי על תחום הפעילות
47	4.2	תמצית תוצאות
48	4.3	אזורים גיאוגרפיים
48	4.4	פילוחים ברמת הפעילות בכללותה
50	4.5	הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים
51	4.6	שוכרים עיקריים
52	4.7	מבנים מניבים מהותיים
53	4.8	התאמות הנדרשות ברמת התאגיד
53	4.9	מבנים מניבים מהותיים מאוד
56	4.10	שיווק והפצה
56	4.11	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד
56	4.12	יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה
57		חלק ג': עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה
57	5.1	הון אנושי
59	5.2	רכוש קבוע ומתקנים
59	5.3	הון חוזר
60	5.4	מימון
64	5.5	מיסוי
64	5.6	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
64	5.7	הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה
64	5.8	הליכים משפטיים
64	5.9	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים
64	5.10	דיון בגורמי סיכון



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק א'

תיאור עסקי התאגיד

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

1. פרק 1: תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

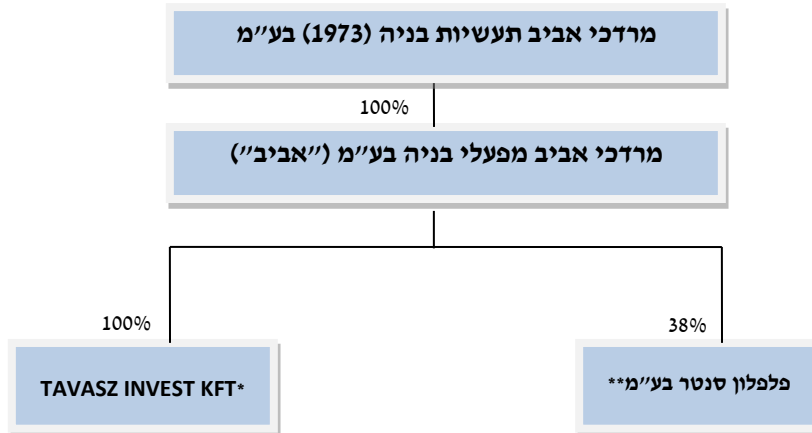
1.1 מבוא

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ ("החברה"), התאגדה ביום 19 בספטמבר 1973 כחברה פרטית לפי פקודת החברות (נוסח חדש), התשמ"ג-1983, תחת השם "סף אור בניה מתועשת בע"מ". ביום 5 במרץ 1993 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי, וביום 9 במאי 1993 הפכה החברה לחברה ציבורית כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), עם רישום ניירות ערך שלה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("הבורסה"). בפרק זה, "מועד הדוח" משמע ה- 31 בדצמבר 2023.

החברה והחברות הפעילות שבהחזקתה (יחדיו: "הקבוצה") עוסקות בשני תחומי פעילות¹: (א) ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של נדל"ן ("תחום הבניה"); וכן (ב) תחום השכרה וההפעלה של נכסי נדל"ן מניבים ("תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים");

החל ממועד היווסדה, יזמה, בנתה ואכלסה הקבוצה אלפי יחידות דיור בעשרות פרויקטים למגורים ועשרות אלפי מ"ר שטחי מסחר ומבני ציבור ברחבי הארץ.

1.2 להלן תרשים מבנה החזקות הקבוצה:



* Tavazs invest ingatlanforgalmazó kft ("טאבז") - חברה המאוגדת ורשומה בהונגריה המרכזת נכון למועד הדוח את מלוא פעילות החברה מחוץ לישראל.

** יתרת מניות חברת פלפלו סנטר בע"מ ("פלפלו סנטר"), בשיעור של 62%, מוחזקות על-ידי חברת אוטו חן בע"מ (צד ג' אשר אינו קשור לחברה). פעילותה העסקית היחידה של פלפלו סנטר הינה אחזקה בשיעור של 26.25% במקרקעין הידועים כ- "מרכז בליליוס" בתלפיות, ירושלים. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.9.1 להלן.

¹ לפרטים בדבר פילוח תחומי הפעילות של הקבוצה, ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

1.3 תחומי פעילות

נכון למועד הדוח, עוסקת הקבוצה בתחום הבניה וכן בתחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים, כאשר תחום הבניה הוא התחום העיקרי.

1.3.1 תחום הבניה

במסגרת תחום פעילות זה, המהווה את עיקר פעילותה העסקית של הקבוצה, עוסקת הקבוצה בייזום ובניה, בעיקר מסוג פרויקטים למגורים. הפעילות בתחום פעילות זה מתבצעת בארץ באמצעות אביב והפעילות היחידה של הקבוצה מחוץ לישראל הינה בהונגריה באמצעות טאבו.

בבעלות הקבוצה מפעלים לייצור ועיבוד אבן ושיש, מוצרי אלומיניום ומסגרות. המוצרים המיוצרים משווקים כולם לאביב, ומשמשים את הקבוצה בפרויקטים בתחום הן ליצור תבניות, ציוד לבניה, כלי עבודה וחומר גלם בתהליך הבניה והן כמוצרים מוגמרים.

1.3.2 תחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים

הקבוצה משכירה נכסים מניבים באזור התעשייה בגבעת שאול בירושלים ובבנין חלון לירושלים שבמרכז ירושלים אשר מהווים נדל"ן להשקעה. כמו כן, לחברה הכנסות משכירות בשותפות במרכז בליליוס באזור התעשייה תלפיות בירושלים.

1.4 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניות

למיטב ידיעת החברה, לא התבצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות אחרות במניות החברה על-ידי בעל עניין בשנתיים שקדמו למועד דוח זה.

1.4.1 חלוקת דיבידנדים

בשנתיים שנתיימו במועד דוח זה חילקה החברה דיבידנדים כמפורט להלן:

מועד התשלום	תאריך האישור	סכום הדיבידנד (אלפי ₪)
5.9.2023	9.8.2023	1,700

1.4.2 ביום 19.8.2016 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד כדלהלן:

החל ממועד פרסום דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה ליום 31.12.2016, תחלק החברה מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה, סכום השווה ל- 15% מסך הרווח השנתי הנקי של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים של השנה שהסתיימה קודם להחלטה בדבר חלוקת הדיבידנד, ללא רווחים שנבעו לחברה כתוצאה משערוכי נכסים.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפופה ל: (א) הוראות כל דין ובכלל זה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") בדבר מבחני החלוקה הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות; (ב) התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב שלה, ובכלל זה התניות פיננסיות שנטלה ו/או שתיטול על עצמה; ו- (ג) צרכי המימון, תכניות ההשקעה והתכניות העסקיות של החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תמנע מהחברה את היכולת לבצע את תכניותיה ולעמוד בצרכיה המתוכננים כפי שיהיו מעת לעת.

מועדי חלוקת הדיבידנד יקבעו על ידי דירקטוריון החברה על פי שיקול דעתו.

אין לראות במדיניות הנ"ל התחייבות של החברה לבצע חלוקת דיבידנד וכל חלוקה כאמור תידון בנפרד בדירקטוריון החברה אשר רשאי להחליט גם כי לא יוחלק דיבידנד כלל. דירקטוריון החברה רשאי גם לשנות את

מדיניות הדיבידנד, לאשר חלוקות שונות מההיקף המפורט במדיניות ולאשר אף חלוקות שאינן בדרך של דיבידנד במזומן. מובהר, כי אין בהוראות שלעיל כדי לגרוע מסמכות החברה לבצע רכישות של מניות החברה, בכפוף להוראות כל דין, וככל שיבוצעו רכישות עצמיות כאמור, יהוו רכישות אלה חלק מסכום ה"חלוקה" נשוא המדיניות האמורה לכל דבר ועניין.

1.4.3 לפרטים בדבר מגבלות על יכולת החברה לחלק דיבידנדים ראו סעיף 5 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון).

1.4.4 נכון למועד הדוח לחברה יתרת רווחים הראויים לחלוקה בסך של כ- 264,336 אלפי ₪.

2. פרק 2: מידע אחר

2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד לשנת 2023 (באלפי ₪):

תחום פעילות	הכנסות מחיצוניים	הכנסות מחברות הקבוצה	עלות ההכנסות עלויות המהוות הכנסות לתחום פעילות אחר	עלות ההכנסות עלויות קבועות	עלות ההכנסות עלויות משתנות	עלות ההכנסות עלויות תפעול אחרות	רווח מפעולות רגילות סה"כ תוצאות המגזר	רווח מפעולות רגילות התאמות למאוחד	רווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעל שליטה	סך הנכסים	סך ההתחייבויות
בניה	263,048	-	488	55,319	184,168	344	22,729	(488)	-	22,241	782,939	483,536
השכרה והפעלה של נכסים	16,115	488	-	-	3,040	2,025	11,538	(3,089)	-	9,045	198,999	33,479
אחרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,149	1,554
הונגריה	2,602	-	-	-	1,415	-	1,187	-	-	1,187	25,989	1,215
לא מוקצה	-	-	-	-	9,289	-	(9,289)	-	-	(9,289)	-	136,804
התאמות למאוחד	(3,089)	(488)	(488)	-	(108)	-	(2,981)	2,981	-	-	(33,234)	(14,618)
מאוחד	278,676	-	-	55,319	197,804	2,369	23,184	-	-	23,184	975,842	641,970

2.1.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד לשנת 2022 (באלפי ₪):

תחום פעילות	הכנסות מחיצוניים	הכנסות מחברות הקבוצה	עלות ההכנסות עלויות המהוות הכנסות לתחום פעילות אחר	עלות ההכנסות עלויות קבועות	עלות ההכנסות עלויות משתנות	עלות ההכנסות עלויות תפעול אחרות	רווח מפעולות רגילות סה"כ תוצאות המגזר	רווח מפעולות רגילות התאמות למאוחד	רווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	רווח מפעולות רגילות מיוחס לבעל שליטה	סך הנכסים	סך ההתחייבויות
בניה	160,196	-	488	25,762	128,564	(179)	6,049	(488)	-	5,561	608,844	253,779
השכרה והפעלה של נכסים	14,410	488	-	-	2,072	(6,687)	19,375	(2,669)	-	16,706	184,916	38,309
אחרים	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5,857
הונגריה	718	-	-	-	370	112	236	-	-	236	23,410	1,784
לא מוקצה	-	-	-	-	12,770	-	(12,770)	-	-	(12,770)	-	193,204
התאמות למאוחד	(2,807)	(488)	(488)	-	-	-	(3,157)	3,157	-	-	(15,920)	(229)
מאוחד	172,517	-	-	25,762	143,776	(6,754)	9,733	-	-	9,733	801,250	492,704

2.1.2 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד לשנת 2021 (באלפי ₪):

תחום פעילות	הכנסות מחברות מחיצוניים	הכנסות מחברות הקבוצה	עלות ההכנסות עלויות קבועות	עלות ההכנסות עלויות משתנות	עלות ההכנסות עלויות תפעול אחרות (הכנסות)	רווח מפעולות רגילות המגזר סה"כ תוצאות	רווח מפעולות רגילות התאמות למאוחד	רווח מפעולות רגילות מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	רווח מפעולות רגילות שליטה לבעל שליטה	סך הנכסים	סך ההתחייבויות
בניה	186,518	-	508	25,418	(147)	13,966	(3,344)	-	10,622	626,566	347,625
השכרה והפעלה של נכסים	14,155	508	-	-	-	24,813	(3,103)	-	21,710	178,005	42,970
קבלנות	14,868	-	-	-	-	(16,139)	-	-	(16,139)	3,155	9,527
הונגריה	1,224	-	-	-	-	435	-	-	435	19,011	1,841
לא מוקצה	-	-	-	-	-	(10,436)	-	-	(10,436)	-	122,980
התאמות למאוחד	(10,108)	(508)	(508)	-	-	(6,447)	6,447	-	-	(13,283)	(10,069)
מאוחד	206,657	-	-	25,418	(147)	6,192	-	-	6,192	813,454	514,874

להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים הנ"ל ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים וכן הסברי הדירקטוריון בפרק ב' לדוח זה.

2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד

נכון למועד הדוח, להערכת החברה, המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה, שיש להן או צפויה להיות להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה או התפתחויות הקבוצה, הינן כדלקמן:

2.2.1 הסביבה המקרו כלכלית בישראל²

למצב הכלכלי בישראל השפעה ניכרת על פעילות החברה ולקוחותיה (רוכשי יח"ד/שוכרים). בחודש ינואר 2024, פרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל תחזית בנוגע למשתני המקרו העיקריים - התוצר, האינפלציה והריבית. התחזית גובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזל" שפרצה ב-7 לאוקטובר 2023. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנים 2023-2024, בדומה לתחזית נובמבר, וב-5% בשנת 2025. הפגיעה הצפויה בתוצר בשנים 2023 ו-2024 נובעת הן מפגיעה בצד ההיצע והן מפגיעה בצד הביקוש. בצד ההיצע, גיוס המילואים הנרחב וההשבתה החלקית של מוסדות החינוך, בעיקר בחודשיים הראשונים של המלחמה, התבטאו בירידה בהיצע העבודה בכל ענפי המשק. בענפי הבנייה והחקלאות ניכרת פגיעה משמעותית במיוחד בהיצע העבודה בבניה בשל הגבלות על כניסת עובדים מיהודה ושומרון והפסקה מוחלטת של העסקת של עובדים מעזה, ובחקלאות בשל עזיבתם של עובדים זרים. בהתאם לתחזית, משך הזמן שייקח לפתור בעיית היצע זו יתארך. נוסף על הירידה בהיצע העבודה, באזורי הלחימה ובאזורים מאוימים נפגע כושר הייצור בשל פגיעה בהון הפיזי וביכולת לעבוד. בצד הביקוש, ההערכה היא שסנטימנט צרכני שלילי צפוי להמשיך לפגוע בביקוש לצריכה. גם הביקוש ליצוא שירותי התיירות (תיירות נכנסת) נפגע, כאשר הניסיון מאירועים ביטחוניים קודמים מלמד שפגיעה זו צפויה להיות ממושכת. מנגד, בענף הבניה צפויה בטווח התחזית עלייה בביקוש, בין היתר בעקבות הצורך בשיקום מבנים. לאור התפתחויות אלו, ההערכה היא כי שיעור האבטלה הרחב בגילי העבודה העיקריים שעלה ברבעון הרביעי של 2023, ירד בהדרגה במהלך 2024, ויתכנס לרמתו לפני המלחמה רק במהלך 2025.³

על פי התחזית, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%. בנוסף, ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפויה לעמוד על 3.75%/4.0%, לעומת 4.5% למועד הדוח.

לפרטים בדבר התפתחויות בשוק הנדל"ן בישראל, ראו סעיף 3.1.3.1 להלן.

2.2.2 הסביבה המקרו כלכלית בהונגריה

בהתאם לפרסום מחודש פברואר 2024, שיעור הגידול בתוצר בהונגריה צפוי לעלות מ-0.8% בשנת 2023 ל-2.4% בשנת 2024, ולהמשיך במגמת העלייה בשנת 2025 ל-3.6%. שיעור האינפלציה בשנת 2023 עמד על 17% בממוצע וצפוי לרדת באופן משמעותי בשנת 2024 לשיעור של כ-4.5%, ובשנת 2025 לשיעור של כ-4.1%.

הערכות הקבוצה באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של הקבוצה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות הינן מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, אשר אינו וודאי, שכן הוא מושפע ממכלול גורמים אשר אינם בשליטתה של החברה ונתון בין היתר להשפעת הגורמים המפורטים במסגרת גורמי הסיכון בתחום פעילותה של הקבוצה כמפורט בסעיף 5.10 להלן.

בהקשר זה ראוי לציין, כי החברה לא אמדה או כימתה את השפעתם של האירועים וההתפתחויות המפורטים לעיל, שכן השפעתם משתנה מעת לעת.

² מתבסס על תחזית בנק ישראל עבור הרבעון הרביעי לשנת 2023.

³ שיעור האבטלה הרחב כולל, נוסף על הבלתי מועסקים, גם את מי שנעדרו זמנית מעבודתם מסיבות כלכליות (כולל עובדים בחל"ת).

⁴ הנתונים נלקחו מתוך האתר:

https://economy-finance.ec.europa.eu/economic-surveillance-eu-economies/hungary/economic-forecast-hungary_en

3. פרק 3: תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

חלק א': תחום הבניה

3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

3.1.1 כללי

פעילות הקבוצה בתחום הבניה נחלקת נכון למועד הדוח לפעילות בישראל ופעילות בהונגריה כמפורט להלן. תחום זה כולל איתור ורכישה של מקרקעין, תכנון, השבחה ופיתוח של המקרקעין, בניית הפרויקט על המקרקעין וכן שיווק יחידות הדיור במקרקעין. יצוין כי לאורך השנים, נהגה החברה לבצע בעצמה את מרבית עבודות הבניה בפרויקטים השונים וזאת כמעט ללא שימוש בקבלני משנה, כאשר בשנת 2022 החלה החברה לבצע פרויקטים גם באמצעות קבלנים חיצוניים.

3.1.1.1 ישראל

נכון למועד פרסום הדוח, בישראל, לקבוצה 3 פרויקטים בהקמה ו-3 פרויקטים בשלבי תכנון שונים באזורי ביקוש שונים הכוללים 1,215 יחיד, וכן מקדמת שינויי תב"ע ביחס לקרקעות בבית שמש ונתניה.

בנוסף, פועלת החברה להרחבת פעילותה בתחום באמצעות כניסה לפרויקטי התחדשות עירונית⁵.

באופן טיפוסי, פעילות הקבוצה בתחום זה בישראל נעשית בהתאם לשלבים הבאים:

בשלב הראשון, פועלת הקבוצה לרכוש זכויות בקרקעות לצורך יזום פרויקטים לבניה, מגורמים פרטיים או עסקיים או מהמדינה, לרבות בדרך של עריכת עסקאות קומביניציה אשר התמורה בהן למוכרים משולמת למוכרים באמצעות דירות בעין או באמצעות תמורות מהמכירות. לחלופין, מתמודדת הקבוצה במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לרכישת זכויות חכירה, פיתוח ובניה בקרקעות ו/או רוכשת זכויות כאמור מגורמים אשר רכשו את אותן קרקעות מרמ"י. הקבוצה נוהגת לממן את רכישת המקרקעין, כמו גם את שאר פעילותה בתחום הפעילות באמצעות הון עצמי ומימון חיצוני (בנקאי ואג"ח). לרוב, ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת מימון בנקאי נע בין 12% ל-30%. לרוב, הקבוצה משעבדת את מלוא זכויותיה במקרקעין שבגינן ניתן המימון הבנקאי. ככלל, הסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים של נדל"ן יזמי למגורים בישראל, הכוללים בעיקר מסגרת ליווי לרכישת המקרקעין ו/או לליווי בניית הפרויקט ומתן ערבויות על פי חוק מכר לרוכשי דירות, מתבצעת על ידי בנקים מקומיים שמעמידים אשראי לקבוצה בשיטת "פרויקט סגור" באמצעות חשבון מיוחד לכל פרויקט אליו מועברים תקבולי הפרויקט וממנו משולמות ההוצאות בגינם (לאחר אישור מפקח מטעם הבנק המממן). בנוסף, הקבוצה משעבדת לטובת הבנק המממן את כל זכויותיה בחשבון הפרויקט לרבות זכויות לקבלת תקבולים מרוכשי דירות.

בשלב השני, עשויה הקבוצה לבצע פעולות להשבחת הקרקעות, ובכלל זה טיפול ופניה לרשויות הרלבנטיות ובפרט גופי תכנון, לצורך שינויי יעוד הקרקעות, שינויים והתאמות של תכניות בנין עיר ותכניות מתאר אזוריות, הרחבת זכויות הבניה בקרקעות, הוספת יחידות דיור לבניה וכיו"ב. לאחר סיום פעולות ההשבחה, ככל שכאלה מבוצעות, הקבוצה פועלת לבניית הפרויקטים השונים (לרוב באופן עצמי), ומטפלת בשיווק ובמכירה של יחידות הדיור ללקוחות.

תחום הבניה בישראל מושפע בעיקר מרמת הביקושים וההיצעים בתחום, ממדיניות הממשלה, מעלויות הביצוע הקבלני, מקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מהמצב המאקרו כלכלי העולמי ובישראל וממגוון פרמטרים כלכליים, לרבות שיעור הצמיחה במשק, הריבית, שערי החליפין, שכר העבודה ושיעורי האבטלה. היצע הקרקעות בישראל מושפע מאוד מהחלטות הממשלה ומקצב ואופן הוצאתן לפועל בידי רמ"י,

⁵ מסלולי ההתחדשות העירונית הנפוצים כיום בישראל הינם: (א) **פינוי-בניוי**: מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה המתוכננת על פי סטנדרטים מודרניים תוך הגדלה של זכויות הבניה. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בניוי הינה לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור. כדי שמתחם דירות יוכרז כמתאים לביצועי פינוי-בניוי, מספר תנאים אמורים להתקיים, לרבות מספר יחיד מינימאליים ואישור הפרויקט על ידי רוב מיוחס מבעלי הדירות; (ב) **תמ"א 38**: שהינה תכנית מתאר ארצית לחיזוק בניינים ישנים, אשר נבנו לפני ה-1.1.1980, מפני רעידות אדמה, המעודדת חידוש של מבנים קיימים באמצעות מתן תמריץ כלכלי בדמות הגדלת זכויות בניה והטבות מס, פטור מלא מהיטל השבחה וכן ממש שבח. נהוג להבחין בין שני סוגי פרויקטי תמ"א 38: (1) **מסלול עיבוי וחיזוק (תמ"א 38/1)** המאפשר הרחבת הדירות בשטח של עד 25 מ"ר לכל יחיד ואין צורך בפינוי הדיירים מדירותיהם למשך תקופת ביצוע העבודות; (2) **תמ"א 38/2** המאפשר הריסת בניין קיים ובנייתו מחדש בו זכאים בעלי הדירות למימון יחידת מגורים חלופית במהלך תקופת הבניה.

שהינה הבעלים של עיקר הקרקעות במדינה. מדיניות השיווק של קרקעות על-ידי ממשלת ישראל מכתובה את מחירי הקרקעות המוצעות במכרז ולכך השפעה ניכרת על עלות הפרויקט. ענף הנדל"ן מתאפיין בתחרות ערה ובמגוון רב של גופים הפועלים בו, כאשר חסמי הכניסה בו אינם גבוהים.

זמינות כוח האדם בענף נתונה לתנודות חריפות, בשל אילוצים ביטחוניים ומדיניות בלתי יציבה של הממשלה בנושא העסקת עובדים זרים ופועלים פלשתינאים מן השטחים, ולכך השפעה ניכרת על קצב הבניה ועל הגידול בעלויות הבניה. כמו כן, קיימת מגבלה בהעסקת עובדים זרים אשר הביאה להתייקרות ניכרת בעלות העסקתם.

3.1.1.2. הונגריה

בבעלות הקבוצה קרקע במיקום מרכזי ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 19.1 דונם, הכוללת זכויות בניה של כ- 46 אלף מ"ר, לכ- 532 יח"ד ולכ- 6,383 מ"ר שטחים למשרדים ומסחר. הקבוצה השלימה בעבר את הקמתו של "פרויקט שלב א" על הקרקע הכולל בניין ובו 129 יח"ד מהם נמכרו ואוכלסו 127 יח"ד.

3.1.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים בקשר עם מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות, ראו סעיף 3.13 להלן.

3.1.3. התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

להלן יתוארו מגמות, אירועים והתפתחויות וכן שינויים בהיקף הפעילות וברווחיותו

3.1.3.1. ישראל

בהתאם לסקירה הענפית של שוק הדיור בישראל של מעלות⁶: הירידה בצד הביקוש נמשכה, ומספר העסקאות צנח בכ- 50% ב- 12 החודשים שהסתיימו ב- 30 אוקטובר 2023 בהשוואה ל-12 החודשים שקדמו להם, כולל שפל היסטורי בחודש אוקטובר בעקבות פרוץ מלחמת חרבות ברזל. היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ- 55 מיליארד ש"ח, לעומת כ- 96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביצע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף. על פי נתוני אוקטובר 2023, מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה שבר שיא ועמד על יותר מ-62 אלף דירות, גידול של כ- 15% בהשוואה לתחילת 2023 ושל כ- 39% בהשוואה לתחילת 2022. במקביל, ההלוואות שנטלו היזמים התייקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. התייקרות ההלוואות שוחקת את תזרים המזומנים, והיזמים מנסים להאיץ מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבנייתם הושלמה. כתוצאה מכך, חלה ירידה במדד מחירי הדירות. השינוי החודשי במדד זה היה שלילי או אפסי כבר תשעה חודשים ברציפות, ובתקופה שבין ינואר לאוקטובר 2023 המדד ירד בכ- 1.9%. בדירות החדשות המגמה חדה יותר, והשינוי החודשי במדד מחירי הדירות היה שלילי או אפסי כבר יותר משנה ברציפות, ובתקופה שבין ינואר לאוקטובר 2023 ירד המדד בכ- 2.4%. מעלות צופים כי קצב העסקאות יישאר נמוך גם ברבעונים הבאים. להערכת מעלות מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו יישאר גדול ועלויות המימון יכבידו מאוד על היזמים, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. גורמים אלה צפויים להגביר את הלחץ על המחירים ומעלות צופים כי מדד מחירי הדירות יסגור את 2023 בירידה של 2% עד 4% ובמונחים ריאליים הירידה תהיה אף חדה יותר. מעלות סבורים כי ענף המגורים יושפע רבות מהצמיחה במשק הישראלי, מהיקף כוח האדם הזמין ועלותו, מזמינות חומרי הגלם, מתקינות שרשרת האספקה ומהמשכיות הבנייה בפרויקטים. מעלות מעריכים כי קצב המכירות יישאר איטי ב- 2024, לכל הפחות במחצית הראשונה של השנה, ובהינתן מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו, מעלות מעריכים כי המדד השנתי ירד בשיעור חד ספרתי מתון. על פי תרחיש הבסיס הנוכחי של מעלות, בהינתן המבנה הדמוגרפי בישראל וההאטה המהותית בהתחלות בנייה ברבעונים האחרונים, קצב העסקאות ישוב ויואץ רק לקראת 2025, וייתכן שאז תיבלם הירידה הזוחלת במחירים. אם המלחמה תימשך יותר מחצי שנה או תתרחב לחזיתות נוספות, הסיכון לפגיעה באינדיקטורים המקרו-כלכליים בישראל עלול להתגבר ולהחמיר את המשבר בענף המגורים. מעלות צופים התייקרות בעלויות הבנייה כתוצאה מפגיעה בזמינות עובדים ובאספקת חומרי הגלם הנדרשים להשלמת הפרויקטים, מה שעשוי להוביל לעיכובים ולחריגות מתקציבים. הירידה הצפויה במחירים והעלייה בעלויות הבנייה ובריבית ישחקו את רווחיות היזמים ויחלישו את יכולתם

⁶ ראו סקירה ענפית של שוק הדיור בישראל של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") אשר פורסמה בחודש דצמבר 2023 באתר מעלות: <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>.

לשלם ריבית.

בהתאם לתחזית מידרוג לשנת 2024⁷, ענף הייזום למגורים ניצב בפני סיכון גבוה יחסית בטווח הקצר בשל ההאטה החדה ברכישת דירות חדשות בתקופת המלחמה ובעקבותיה, התייקרות עלויות המימון ואתגרים תפעוליים בשל מחסור בעובדים ברקע המלחמה. מידרוג מעריכה כי המלחמה תוביל בטווח הקצר לבלימה חדה בהיקף רכישת דירות וזאת ברקע סנטימנט צרכני שלילי, אי וודאות כלכלית וחששות ביטחוניים. טרם המלחמה, ענף ייזום הנדל"ן למגורים נכנס למחזור של האטה בהיקף העסקאות שהחל בתחילת 2022, בעיקר בשל עליית הריבית וברקע מכירות גבוהות מאוד בשנים הסמוכות, עם תחילת ההתאוששות ממגפת הקורונה. על פי הלמ"ס, נתוני המגמה של מכירת דירות חדשות מצביעים כי מחודש ספטמבר 2021 ועד מרץ 2023 נרשמה ירידה של 3.7% בממוצע לחודש במספר הדירות החדשות שנמכרו. עם זאת החל מאפריל 2023 נרשמה עלייה בשיעור של 2.0% בממוצע לחודש. בתוך כך, בשלושת החודשים יולי-ספטמבר 2023 נמכרו 7,710 דירות חדשות – עלייה של 9.4% בניכוי עונתיות בהשוואה לחודשים אפריל-יוני 2023. בסוף ספטמבר 2023 מלאי הדירות החדשות למכירה עמד על כ- 61.4 אלפי יחיד ושיקף נתון גבוה של כ- 21.5 חודשי מכירה. כ-50% מהמלאי נמצא במחוזות תל אביב (30.7%) והמרכז (25%). ניצני ההתאוששות שניכרו בחודשים שלפני המלחמה נבלמו עם פרוץ המלחמה ואינם צפויים להתאושש במידה משמעותית בחודשים הקרובים, להערכת מדרוג. בתוך כך, מידת הביקושים משתנה בין אזורי המדינה, כתלות במאפייני הביקוש, היצע הדירות ומחירי הדירות. להערכת מדרוג, הביקוש לדירות בעלות ממ"ד יהווה גורם חיובי בביקושים. הירידה בעסקאות עלולה להוביל לירידה במחירי הדירות החדשות בשיעור חד מזה שנרשם עד כה מתחילת השנה. על פי נתוני הלמ"ס היקף התחלות הבנייה הסתכם בכ- 57.8 אלפי דירות ב- 12 החודשים שבין יולי 2022 עד יוני 2023, ירידה של כ- 20.3% לעומת 12 החודשים הקודמים. בשנים 2022 ו- 2021 התחלות הבנייה רשמו עלייה לרמה של 73.7 א' דירות ו- 77.4 א' דירות, בהתאמה, זאת לעומת 54-52 א' דירות לשנה בשנים 2018-2020. היקף התחלות הבנייה בשנים אלו הושפע גם מקצב השיווק של דירות בסיבסוד ממשלתי. להערכת מידרוג מגמת הירידה בהתחלות הבנייה תימשך לתוך שנת 2024 ובטווח הבינוני תהיה לכך השפעה על מחירי הדירות. ירידה מסוימת בריבית בטווח הבינוני תסייע בהתאוששות הענף. עיקר החוב של חברות הנדל"ן למגורים הינו הלוואות צמודות פריים המממנות פרויקטים בהקמה וקרקעות. עליית הריבית הגבירה במידה משמעותית את הלחץ הפיננסי על חברות נדל"ן למגורים והגבילה את נגישותן למקורות מימון, בהשוואה לשנים הקודמות בהן נהנו החברות מהיצע מימון נדיב וזול. להערכת מידרוג, מנפיקים המאופיינים במינף גבוה ובהוצאות מימון תזרימיות כבדות, בעיקר בגין קרקעות, עלולים להציג ירידה חדה בתזרימי המזומנים ואף הפסדים ברקע ההאטה במכירות תוך היחלשות באיכות האשראי. בצד התפעולי, לאור מחסור בעובדים ששרר עוד טרם המלחמה, עשרות אלפי עובדים פלסטינאים באתרי הבניה אינם מורשים להיכנס לישראל ולכך צפויה להיות פגיעה במשך הקמת הפרויקטים. הוצאות ההקמה של הפרויקטים עלולות לגדול כתוצאה מהתייקרות הוצאות השכר וחומרי גלם וכן גידול בעלויות מימון שכר דירה לדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית. לעיכובים בפרויקטים ולגידול בעלויות ההקמה עלולות להיות השלכות שליליות שכן תקופת ההכרה בהכנסה מתארכת ומאידך עלויות המכר ועלויות המימון עולות ומכבידות על הפרופיל הפיננסי יחס כסוי הריבית בפרט. אין וודאות רבה לגבי התפתחות הביקושים בטווח הבינוני, והדבר תלוי בהיקף הלחימה ומשכה וכן כתלות גם במגמות הריבית, שיעור האבטלה והצמיחה הכלכלית. להערכת מידרוג, גורמים אשר יכולים להשפיע לחיוב על הביקושים, הינם הגירה חיובית של יהודי התפוצות והתערבות ממשלתית, כדוגמת הפחתת שיעור מס הרכישה על משקיעים. לאורך זמן הביקוש לדירות מגורים מושפע לחיוב מביקושים פונדמנטליים הנובעים מהצמיחה במשקי הבית בישראל, לצד הליכי תכנון ובנייה ארוכים ומורכבים המכבידים על היצע הדירות ואלו יובילו לשחרור ביקושים שנבלמו בתקופת המלחמה ועוד לפניה.

3.1.3.2. הונגריה⁸

על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בהונגריה, במהלך שנת 2023 נבנו במדינה 18,647 דירות חדשות (ירידה של 9.2% מבשנה הקודמת). מספר היתרי הבנייה לתוכניות מגורים חדשות בהונגריה בשנת 2023 עמד על 21,501, ירידה של 39% בהשוואה לשנת 2022.

3.1.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי הצלחה הקריטיים בתחום הבניה הינם כדלהלן: (א) איתור מיקומים פוטנציאליים לביצוע פרויקטים באזורי ביקוש משמעותיים; (ב) היקף זכויות הבניה בקרקע עליה מוקם הפרויקט ואפשרויות ההשבחה של אותה קרקע. כך, ככל שניתן לבנות יחידות דיור נוספות וקומות נוספות, צפויה

⁷ ראו תחזית מידרוג לשנת 2024 אשר פורסמה בחודש דצמבר 2023: <https://www.midroog.co.il/PublicInformation/Articles>. יצוין כי החברה לא פנתה לקבלת הסכמת מעלות או מידרוג הכללת המידע האמור, שהינו מידע פומבי שפורסם לציבור.

⁸ הנתונים נלקחו מהאתר: <https://www.ksh.hu/gyorstajekoztatok#en/document/lak2112>

הקבוצה להצלחה משמעותית יותר בביצוע; (ג) איתנות פיננסית ויכולת מימון עסקאות לצד יכולת הקבוצה להשיג מימון חיצוני בעלויות מימון נמוכות יחסית ובזמינות גבוהה; (ד) המוניטין של הקבוצה בתחום הפעילות; (ה) קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים; (ו) ידע, ניסיון ויכולת פיקוח וניהול של פרויקטי בניה לצד ניסיון בהתנהלות אל מול רשויות התכנון והבנייה; (ז) עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה; (ח) יכולת איתור הזדמנויות עסקיות בתחום ההתחדשות העירונית; (ט) יכולת גיוס כח אדם ו/או קבלני משנה לאור המחסור בעובדים עקב מלחמת חרבות ברזל.

3.1.5 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים של תחום הפעילות הינם מוניטין ויכולת פיננסית המאפשרת את השקעת ההון העצמי הנדרש בפרויקט וקבלת מימון בנקאי בעלויות נמוכות יחסית. כמו כן, הקבוצה רואה חשיבות רבה בידע, בניסיון, בתכנון, בניהול, בשיווק, בביצוע ובפיקוח על פרויקטים למגורים, נוסף על ניסיון בעבודה והתנהלות מול הרשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי הקבועות בחוק.

להערכת הנהלת הקבוצה חסמי היציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם: פרויקטים ארוכי טווח, אחריות לרוכשי הדירות על פי חוק המכר והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות בקרקעות, רשויות ורוכשי דירות. נוסף על האמור, מימוש קרקעות הינו הליך אשר עשוי להמשך תקופה יחסית ארוכה.

3.1.6 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים בדבר מבנה התחרות בתחום הבניה ושינויים החלים בו, ראו סעיף 3.12 להלן.

3.2 מוצרים ושירותים

הקבוצה עוסקת בתחום הבניה החל משנת 1969. מרבית יחידות הדיור של הקבוצה מיועדת לבעלי המעמד הבינוני. במסגרת פעילות זו, משתמשת אביב בשיטות בניה ייחודיות מתועשות.

עיקר התיעוש הוא בשיטה של תבניות לבנייה מהירה של בתים המצופים אבן ובהתקני עזר עבורה, כאשר השיטה ישימה בציפוי אבן מכל סוג. בנוסף, נוהגת הקבוצה להשתמש בקירות פנים עשויי פלטות גבס, וכך מעניקה ללקוחותיה איכויות שאינן ניתנות להשגה בבניה קונבנציונאלית, מוזילה את עלות הבניה, מזרזת את השלמתה, ומקלה על ביצוע שינויים המתבקשים על-ידי רוכשי יחידות הדיור, הן במהלך הבנייה והן לאחר סיום הבניה והמסירה.

בבעלות הקבוצה מפעלים לייצור ועיבוד מוצרי אבן ושיש, מוצרי אלומיניום ומסגרות הממוקמים בעטרות שבירושלים. תוצרת המפעלים מסופקת כולה לאביב לשימוש בפרויקטים לבניה של הקבוצה הן ליצור תבניות, ציוד לבניה, כלי עבודה וחומר גלם בתהליך הבניה והן כמוצרים מוגמרים.

חומרי הגלם, בעיקר אבן לבניה ולוחות שיש, מעובדים לאבן המשמשת לבניה וכן למוצרי אבן שונים, כגון: מדרגות, לוחות ציפוי וכדומה.

למפעלים הנהלה מקצועית, המתאימה את תוצרתם לדרישות המשתנות של אביב. האספקה של המוצרים על-ידי מפעלים בבעלות הקבוצה כאמור לאביב, מפחיתה את התלות של אביב בגורמים חיצוניים ומשפרת את יכולת העמידה שלה בלוחות זמנים קצובים, וכן מאפשרת שימוש מושכל יותר בשיטות הבנייה הייחודיות.

3.3 תמצית תוצאות הפעילות (באלפי ₪)

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2021	2022	2023
הכנסות תחום הפעילות	180,321	160,914	265,650
רווחי תחום הפעילות	18,141	15,927	38,867
סך נכסי תחום הפעילות במאזן	626,566	608,844	782,939

3.4 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים

3.4.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2023 - גיול מלאי במונחי עלות (באלפי ₪)

נתונים כספיים בהונגריה	נתונים כספיים בישראל	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה בקשר ליתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2023	2023	
-	-	0-12
-	-	13-24
661	6,413	מעל 24
661	6,413	סך הכל
1,170	6,373	רווח גולמי צפוי

3.4.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2023 - גיול מלאי במונחי מספר יח"ד

נתונים כספיים בהונגריה	נתונים כספיים בישראל	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2023	2023	
-	-	0-12
-	-	13-24
2	3	מעל 24
2	3	סך הכל
-	-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מיום 31.12.2023 ועד סמוך למועד פרסום הדוח

3.4.3 פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2023 (נתונים כספיים באלפי ₪)

נתונים כספיים בישראל	סעיף
ליום 31 בדצמבר	
2023	
509	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
298,247	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
95,440	רווח גולמי צפוי כולל שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
153	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
140	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
29	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

3.5 צבר הכנסות ומקדמות

ההכנסות הצפויות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ₪) :

מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	סעיף
20,105	5,201	38,107	רבעון 1 - שנת 2024
44,625	5,201	38,107	רבעון 2 - שנת 2024
41,060	5,201	38,107	רבעון 3 - שנת 2024
34,344	5,201	38,107	רבעון 4 - שנת 2024
85,814	9,711	50,419	שנת 2025
-	-	-	שנת 2026 ואילך
225,948	30,515	202,847	סה"כ

חומרי הגלם העיקריים המשמשים את הקבוצה בתחום הבניה הינם: ברזל, בטון, אבן, חול וחצץ לסוגיו, חומרים לעבודות פיתוח, חומרי ריצוף, חומרי אינסטלציה וכלים סניטריים, חומרי איטום, חומרי חשמל, לוחות גבס וחומרי עזר, דלתות וחומרי נגרות, צבע, דלקים ושמינים וכן מטבחים, מעליות ומיזוג אויר, המסופקים אגב הרכבתם. כל חומרי הגלם, אשר חלקם מיוצרים בארץ ואחרים מיובאים, משווקים בארץ על-ידי מספר רב של ספקים וכמו-כן קיימים תחליפים רבים לכל מוצר. משכך, אין לקבוצה תלות כלשהי במוצר מסוים או בספק כלשהו ושיעור הרכישות מכל אחד מהספקים אינו מהותי ואף משתנה לעתים תכופות בשל התחרות בענפים אלו.

ככלל, התקשרות הקבוצה עם ספקים הינה אד-הוק ונעשית באמצעות הזמנה בכתב. התקשרות הקבוצה עם ספקים נעשית בתחילת הבנייה של כל קבוצת בתים, על מנת להבטיח אספקה שוטפת ואחידה של מוצרים במחיר ידוע (כפוף להצמדות), כאשר התשלום נעשה לאחר ההספקה בתנאי תשלום מקובלים. במוצרים המסופקים אגב הרכבתם, כגון: מטבחים, מעליות ומיזוג אויר, ההתקשרות היא על בסיס קבלני והתשלומים הם על-פי התקדמות הביצוע, תוך קבלת בטחונות להשלמת העבודה ולטיבה.

לאחרונה, החלה הקבוצה להתקשר בהסכמים לצורך הקמת פרויקטים בשיטת Turn-Key לפיהם קבלן אחד ראשי מתקשר עם הקבוצה להקמת פרויקט מתחילתו ועד השלמתו ומסירתו לדיירים, והינו רשאי להתקשר עם קבלני משנה בכפוף לאישור מפקח מטעם הקבוצה. ככלל, התמורה לה זכאי הקבלן הראשי בעבור הקמת הפרויקט הינה בסכום פאושלי, אשר נקבע מראש, ומשולם לאורך תקופת הקמת הפרויקט, בהתאם להוראות כל הסכם. בנוסף הקבוצה מתקשרת עם חברות כח אדם.

להלן פרטים אודות הקבלנים העיקריים של החברה:

הקבלן	האם צד קשור	היקף רכישות מהקבלן בשנת הדוח (באלפי ₪)	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה מקבלנים בשנת הדוח	תלות מיוחדת בקבלן	המוצר או השירות אותו הוא מספק	קיום ביטוח להתקשרות עם הקבלן	אחריות הקבלן
קבלן א'	לא	65,251	93%	אין	קבלן ראשי בפרויקט אביב בנרקיסים	קיים	קיימת אחראיות לבטיחות בעבודה ולנוקים לתקופה העבודה לרבות בתקופת הבדק
קבלן ב'	לא	2,157	3%	אין	ספק אדם בפרויקט אביב בנרקיסים מגרש 18	קיים	-

3.7.1 כללי

נכון ליום 31.12.2023 לקבוצה אין פרויקטים, אשר נמצאים בשלבי הקמה ו/או תכנון ושאינם נחשבים לפרויקט נדל"ן יזמי מהותי מאוד⁹, כמפורט בסעיפים הקטנים תחת סעיף 3.8 שלהלן.

יודגש כי הערכות החברה שלהלן, לרבות הנתונים בטבלאות הכוללים, בין היתר, צבר הזמנות ומקדמות, מועדי תחילת בניית הפרויקטים (בפרויקטים בתכנון), מועדי סיום בניה, סך ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקטים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ויתרת עודפים צפויה, הינם מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת הקבוצה בתנאי הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם הפרויקטים הרלבנטיים (לרבות העמדת הון עצמי) ובאי התקיימות העילות לפירעון מיידי הקבועות בהם; בהתקשרות בהסכמי מימון לפרויקטים שביצועם טרם החל; בעלויות שנחזו לכך על ידי החברה, המתבססות על תנאי השוק העכשוויים; בגורמים חיצוניים, כגון קבלת ההיתרים הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי החברה), בעמידת הקבוצה בדרישות הרשויות השונות ומתן ההיתרים הרלבנטיים על ידם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת הקבוצה) - לפיכך, אין כל וודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן. מעבר לכך, ההערכות המפורטות להלן ביחס לתכניות בקשר לפרויקטים בתכנון/עבודות קרקע גם מהווים מידע צופה פני עתיד, ומבוססות על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד פרסום הדוח, ובכלל זה על היכולות לקבל את כל האישורים הנדרשים להוצאת התכניות הנ"ל אל הפועל לרבות מרשויות התכנון. לפיכך, ההערכות הנ"ל עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מן הצפוי, היה ויחולו שינויים בשל גורמים שאינם תלויים בחברה, לרבות שינויים תכנוניים שיחולו ככל שיחולו וכן גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.10 להלן. יודגש כי התכניות בקשר למקרקעין עשויות להשתנות בעתיד והן אינן מחייבות את החברה לפעול אך ורק על פיהן, לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהמפורט להלן, כולו או מקצתו.

⁹ כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן היזמי (נוסח עדכני - פברואר 2016) ("הצעת חקיקה נדל"ן יזמי").

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים כלליים (על בסיס מאוחד) (באלפי ₪)

3.7.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ₪)

שם הפרויקט	מלאי יח"ד שנמכרו בתקופת הדוח	סך הכל הכנסות שהוכרו בגין חוזים חתומים בתקופת הדוח (אלפי ₪)	סך הכל רווח גולמי שהוכר בגין חוזים חתומים בתקופת הדוח (אלפי ₪)	מכירות מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח (אלפי ₪)	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה, ללא מע"מ רבעון 4 לשנת 2023	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה, ללא מע"מ רבעון 3 לשנת 2023	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה, ללא מע"מ רבעון 2 לשנת 2023	מחיר הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה, ללא מע"מ רבעון 1 לשנת 2023	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות - ₪
צומת בייט לב העיר - שלב א בניין 1	-	-	-	-	-	-	-	-	25,600
בודפשט הונגריה - שלב א	3	2,602	1,204	-	6,400	6,476	-	-	6,400
סך הכל	3	2,602	1,204	-	-	-	-	-	-

3.7.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31.12.2023 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (באלפי ₪)

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד השלמת בניית הפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	מלאי יח"ד ליום 31.12.23	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.23 שטרם נמסר	שיעור הון עצמי מתוך העלות	מ"ר ממוצע ליח"ד במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט רבעון 4 לשנת 2023	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט רבעון 3 לשנת 2023	הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
צומת בייט לב העיר - שלב א בניין 1	ירושלים	2007	2010	מרץ 2015	100%	3	6,413	100%	166	-	-	12,786	6,373	50%	12,700
בודפשט הונגריה - שלב א	בודפשט הונגריה	2000	2007	2016	100%	2	661	100%	88	2	1	1,831	1,170	64%	1,800
סך הכל						5	7,074			2	1	14,617	7,543	52%	14,500

3.7.4 פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח - נתונים כלליים על הפרויקטים

אין פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת הדיווח.

3.7.5 עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (על בסיס מאוחד) באלפי ₪ ליום 31.12.2023 (באלפי ₪)

שם עתודת הקרקע	מיקום עתודת הקרקע	מועד רכישת עתודת הקרקע	עלות מקורית של עתודת הקרקע	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	סה"כ עלות נוכחית של הקרקע בספרים ליום 31.12.23	חלק התאגיד האפקטיבי בעתודת הקרקע	שטח עתודת הקרקע	מצב תכנוני נוכחי יחיד/ייעוד אחר	מצב תכנוני נוכחי - ממוצע	מצב תכנוני מבוקש - ייעוד אחר	מצב תכנוני מבוקש - ממוצע	סטטוס הליכי תכנון
הונגריה 10	בודפשט הונגריה	2000	8,668	5,676	-	-	14,344	100%	כ-19 דונם	כ-532 יחיד + 6,383 מ"ר למסחר ולמשרדים	-	-	-	-
מרכז בלגיום-תלפיות	תלפיות, ירושלים	1989	4,303	-	2,987	-	7,290	10%	כ-20 דונם	ראו פירוט בסעיף 3.9.1	-	-	-	בשלב הוצאת היתרים לחלק מהמתחם
רמלה - מגורים מסחר ותעסוקה*	רמלה, שכונת קריית מנחם בגין	1993	-	349	3,387	-	3,736	כ-85%	כ-17 דונם	כמפורט מטה	93.5 מ"ר ליחיד	-	-	*
סך הכל			12,971	6,025	6,374	-	25,370	-	-	-	-	-	-	-

* לחברה זכויות במשותף עם הבעלים במגרש בגוש 5889 חלקה 501 בשטח של כ-17 דונם עם זכויות לבניית 1,000 מ"ר למסחר על פי ת.ב.ע. מאושרת ("הבעלים" ו-"המגרש"). חלק החברה בפרויקט הוא 83% מכל שטח שיבנה עד 3,000 מ"ר, 100% מכל שטח שיבנה בין 3,000 מ"ר ל-9,000 מ"ר ו-83% מכל שטח שיבנה מעל 9,000 מ"ר. החברה התחייבה כלפי הבעלים לתשלום סך של כ-100 אלף ₪ לשנה כפיצוי בגובה דמי השכירות שהיה הבעלים אמור לקבל על חלקו בפרויקט על המקרקעין בהתאם לתכנית מקורית. בחודש ספטמבר 2023 נתנה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תוקף לתכנית בנין עיר ("תב"ע") המהווה חלופה לתב"ע אשר קודמה על ידי החברה, ואשר עיקריה מפורטים להלן: (א) אושר בינוי של 278 יחיד ב-4 בנייני מגורים (שני בניינים בגובה 24 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, בניין בגובה 14 קומות מעל קומת כניסה ובניין נוסף בגובה 6 קומות מעל קומת מסד עם זכויות בניה עיקריות של 26,014 מ"ר); (ב) אושר בינוי מבנה בן 20 קומות תעסוקה על קומות מסד וקומת קרקע מסחרית (עם זכויות בניה עיקריות של 17,350 מ"ר לתעסוקה ו-2,250 מ"ר עיקרי למסחר).

¹⁰ ראו סעיף 3.9.2 להלן.

3.7.6 פרויקטים מותנים

שם הפרויקט וסוגו	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	סוג הזכויות הנרכשות	עלות בספרים ליום 31.12.2023 (אלפי ₪)	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (מיליוני ₪)	צפי הכנסות לפרויקט (מיליוני ₪)	מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים
בית שמש (1)	שכונת נופי אביב, רמת שרת	100%	1990	הסכם חכירה עם רמ"י	638	-	-	ראו ס"ק (1) להלן
נתניה (2)	קריית נתניה, השרון	100%	2005-2006	הסכם פיתוח עם רמ"י	19,829	-	-	ראו ס"ק (2) להלן

(1) לקבוצה נותר מגרש בשטח של 1,789 מ"ר במסגרת מיזם לבניית 212 יח"ד בגבעת שרת בבית שמש שבנייתו הסתיימה וכל יח"ד בו נמכרו ואוכלסו בעבר. במגרש זה נותרו זכויות בנייה של כ- 510 מ"ר לבנייה מסחרית. במהלך חודש יולי 2023, הגישה החברה לועדה המקומית לתכנון ובניה תוכנית ביחס לשטח הנ"ל להקמת 32 יח"ד בשטח של כ- 4,000 מ"ר, שטחי מסחר של כ- 900 מ"ר ושטחים ציבוריים של כ- 260 מ"ר. בחודש אוגוסט 2023 החליטה הועדה המקומית לתכנון ובניה להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התוכנית בכפוף לביצוע תיקונים טכניים שנדרשו ע"י הצוות המקצועי והפקדת כתב שיפוי, במרץ 2024 הועדה המחוזית לתכנון ובניה החליטה להפקיד את התב"ע החדשה, בכפוף לתיקונים לא מהותיים לרבות הגדלת השטחים הציבוריים לכ- 350 מ"ר לכול הפחות.

(2) נכון למועד פרסום הדוח, לאביב הסכם פיתוח עם רמ"י ביחס למקרקעין בנתניה ("המקרקעין") שעליה ניתן לבנות 33 יח"ד, עד 120 יחידות לדיר מוגן ו/או מרפאות ו/או משרדים בשטח בניה עיקרי של כ- 5,000 מ"ר, כ- 3,250 מ"ר למעונות סטודנטים ו/או למשרדים ו/או למרפאות וכ- 3,250 מ"ר למסחר. בשלב זה, אין בכוונת החברה להקים על המקרקעין את המפורט לעיל, והינה בוחנת אפשרויות לשינוי תכנית בנין העיר החלה על המקרקעין במטרה להגדיל את זכויות הבניה ולאפשר הקמת מרכז מסחרי בשטח של כ- 3,200 מ"ר משולב במגורים ובדיר מיוחד לדיר מוגן. בהתחשב בכך שתכניות החברה ביחס למקרקעין טרם גובשו, ובכך שממילא לא סוכמו תכניות עם גורמי התכנון בעיריית נתניה, אין ביכולת החברה להעריך בשלב זה את העלות המשוערת ואת צפי ההכנסות בגין הפרויקט (שתכולתו כאמור טרם גובשה על ידי החברה). בתוך כך, פועלת החברה להחלפת הסכם הפיתוח ביחס למקרקעין, שתוקפו פקע, בהסכם חכירה. בשנת 2019, הודיעה רמ"י לחברה כי ועדת הפטור ברמ"י אישרה מעבר לחוזה חכירה ביחס למקרקעין על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1513, כאשר במקרה בו היזם לא השלים את הבניה במועד שנקבע, יותנה מתן הארכה להשלמת הבניה בתשלום בשיעור 51% מההפרש בין ערך המקרקעין הנושא הפרשי הצמדה בלבד (ללא ריבית) לבין ערך המקרקעין במועד מתן הארכה בהתייחס לאותן זכויות, על פי שומה עדכנית ("התשלום בגין הארכה"), וכן במקרה שבוצע שינוי תכנוני במקרקעין, וכתנאי לחתימת הסכם חכירה, יהיה על היזם בנוסף לתשלום בגין הארכה, לשלם דמי היתר בשיעור 91% עבור הפרשי השווי בין הזכויות שנרכשו ע"י היזם בהסכם המקורי ולאחריו לבין הזכויות שאושרו על פי התכנית החדשה ("דמי ההיתר"). בתוך כך, הודיעה רמ"י לחברה כי בהתאם לשומתה ("השומה"), התשלום בגין הארכה ודמי ההיתר ביחס למקרקעין בנתניה עומדים על כ- 23.94 מיליון ₪ וכ- 15.26 מיליון ₪, בהתאמה, וכי באפשרות החברה להשיג על השומה. בהמשך לכך, הגישה החברה לרמ"י בקשה לתיקון טעויות שנפלו לשיטתה בשומה (שתיקונם היה מוביל להפחתת גובה התשלום בגין הארכה ודמי ההיתר בסך כולל של כ- 13.6 מיליון ₪), וזאת תוך שמירת זכותה להגיש שמאות עם השגה מלאה לאחר תיקוני הטעויות הנ"ל. היות והטעויות הנ"ל לא תוקנו על ידי רמ"י, הגישה החברה השגה ביחס לשומה, כאשר נכון למועד פרסום הדוח טרם התקבלה הכרעה בעניין. לאחר תקופת הדוח הודיעה רמ"י לחברה כי היות ונודעו יח"ד בין שני מגרשים במקרקעין, הינה פועלת לעדכון השומה ולתיקון החיובים ולאור זאת יש להפסיק את הטיפול בהשגה שהוגשה, כאשר מנגד, הודיעה החברה לרמ"י, בין היתר, כי לדעתה יש להמשיך בהליכי ההשגה על בסיס השומה הקיימת. נכון למועד פרסום הדוח טרם התקבלה הכרעה בעניין.

3.7.7 הסכמי מימון/ליווי בנקאי והסכמים עם קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים נכון ליום 31.12.2023 (במליוני ₪)

פרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse? [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח [כן/לא]	התאגיד משמש כקבלן ראשי? [כן/לא]	סוג התקשרות עם קבלן ראשי [פאושלי/כתב כמיות [אחר/	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות / אחר]
תלפיות - מימון קרקע	18.5	-	-	-	18.5	לא	פריים + 1.5%	לא צמודה	כן	-	-	-	-
נתניה - מימון קרקע	16.1	-	-	-	16.1	לא	פריים + 2.15%	לא צמודה	כן	-	-	-	-

3.7.8 ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה (באלפי ₪)

פרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר
לב העיר – בנין 1	7,652	5,734	6,373	7,012	5,094
הונגריה	1,353	1,078	1,170	1,262	987
סך הכל	9,005	6,812	7,543	8,274	6,081

להלן פרטים אודות הפרויקטים "צומת בייט - לב העיר - בנין 3", "בית שמש 130 יח"ד", "אביב בבאר יעקב", "אביב בקרית גת" ו- "אביב בנרקיסים - ראשון לציון", אשר נחשבים לפרויקטי נדל"ן יזמי מהותיים מאוד (כהגדרת מונח זה בהצעת חקיקה נדל"ן יזמי). יודגש, כי הערכות החברה להלן, לרבות הנתונים המובאים בטבלאות שלהלן, הכוללים, בין היתר, מועדי סיום בניה, סך הכנסות ועלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ויתרת עודפים צפויה, הינם 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968), המתבסס על ניסיונה של החברה והמידע המצוי בידה בסמוך למועד פרסום הדוח. פרמטרים אלה תלויים במידה רבה בעמידת החברה בתנאי הסכמי המימון בקשר עם הפרויקט הרלבנטי ובאי התקיימות העילות לפירעון מידי הקבועות בהם; בעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן (אשר עשוי לחול בהם שינוי למול העלויות שנחזו על ידי החברה, לרבות שינוי מהותי) ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועלת החברה) - ואין ודאות שכך יהיה מצב הדברים בפועל. גורמים אלה עשויים לשנות באופן משמעותי את הערכות החברה המפורטות להלן. להערכת החברה, נכון למועד זה, הגורמים העיקריים העשויים להביא לכך שהמידע צופה פני עתיד לא יתממש הינם כי בניית הפרויקט תתעכב מסיבות שונות כגון מחסור בכח אדם הנובע ממלחמת "חרבות ברזל", אי עמידת החברה בהסכם המימון בקשר עם הפרויקט או התקיימות איזו מהעילות לפירעון מידי הקבועות בו שתוביל, ככל שתוביל, לבקשה לפרוע את ההלוואה שהועמדה באופן מיידי; סטייה מהיקף הפרויקט הצפוי העולה לנבוע מהתייקרות עלויות הבניה ו/או ממיסים; הרעה בסביבה הכלכלית אשר תשפיע לרעה על סביבת המחירים בה פועלת החברה באופן שיביא לקיטון ברווח הגולמי ו/או התפעולי שמצוין על ידי החברה להלן ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.10 להלן. לפיכך, אין כל ודאות כי המידע שלהלן יתממש והוא יכול להיות שונה אף באופן מהותי, מהאמור להלן.

להלן פרטים בדבר פרויקטים מהותיים מאוד ליום 31.12.2023 (באלפי ₪):

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד סיום בניה משוער	יח"ד בפרויקט	שיעור השלמה ליום 31.12.23	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים למועד פרסום הדוח	סה"כ הכנסות צפויות	סה"כ רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות שטרם הוכרו	רווח צפוי הוכר	גולמי שטרם הוכר	שיעור גולמי שטרם הוכר (%)	עודפים צפויים הון עצמי לרבות צפוי
אביב בנרקיסים	שכונת נרקיסים - ראשון לציון	2024-2025	315	61.0%	241	548,690	43,128	387,411	35,565	9.2%	130,569	
בית שמש	נוה שמיר - בית שמש	2024-2025	130	55.8%	118	203,629	49,172	110,718	29,071	26.3%	59,252	
לב העיר - בנין 3	צומת בייט, ירושלים	2024	64	81.2%	39	188,552	46,755	123,741	30,804	24.9%	151,489	
אביב בבאר יעקב	באר יעקב	2028	210	-	-	445,638	48,183	445,638	48,183	10.8%	93,050	
אביב בקרית גת	קרית גת	2028	218	-	-	320,854	53,702	320,854	53,702	16.7%	66,345	
סה"כ			937	-	398	1,707,363	240,940	1,388,362	197,325	14.21%	500,705	

3.8.1 פרויקט צומת בייט - לב העיר - בנין 3 - 64 יח"ד

לחברה זכויות חכירה בקרקע הממוקמת בירושלים, מעל מנהרת כביש בגין שבגבעת מרדכי בשטח של כ- 12.4 דונם, כאשר במקור, זכויות הבניה בקרקע כללו הקמת 6 בניינים בהם 220 יח"ד בשטח של כ- 31,640 מ"ר, שטח של כ- 2,800 מ"ר למסחר ומשרדים ושטח של כ- 27,000 מ"ר לחניון ציבורי.

בהמשך, אושרה תוכנית לשינוי ת.ב.ע על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה בירושלים שמטרתה מיצוי זכויות הבניה על פי ת.ב.ע במ/4761 ע"י קביעת בינוי חדש הכולל שינוי גבהי הבניינים הני"ל, מספר הקומות, העיצוב הארכיטקטוני והגדלת מספר יח"ד ל- 300 יח"ד ותוספת מינורית של שטחי בניה למסחר. החברה בונה את הפרויקט בשלבים, כאשר נכון למועד פרסום הדוח הושלמה הקמת בניינים 1, 2, 4, 5, ו- 6 ומרכז מסחרי ובניין 3 נמצא בהקמה.

בחודש יולי 2022 קיבלה החברה אישור לבקשה שהוגשה לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה לצורך קבלת "נכס מאושר" המקנה הטבות מס ביחס ל- 64 יח"ד בבניין 3 בפרויקט צומת בייט - לב העיר. כפי שדיווחה החברה בחודש מרץ 2023, בהתחשב בין היתר בתנאי השוק ובעיקר העלייה בריבית במשק, החברה פועלת למכירת הדירות חלף השכרתן.

3.8.1.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט	לב העיר - בנין 3
מיקום הפרויקט	גבעת מרדכי, רחוב שח"ל ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	בנין בן 12 קומות ובו 64 יח"ד
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרוייקט בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסיו/אקוויטי)	-
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2007
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	שטח המתחם עליו נבנים 6 בניינים ומרכז מסחרי בשטח של כ- 12.4 דונם
מועד התחלת עבודות הקמה בפועל	2016
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	אוקטובר 2024
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:	מרץ 2023
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2024
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	ביצוע עצמי
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	זכות חכירה מרשות מקרקעי ישראל רשומות בלשכת רישום המקרקעין
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	אין
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	בתחום בניינים מס' 3 ו- 4 תוכננו והוקמו שטחים בשטח של 1,195 מ"ר עבור שימושים ציבוריים. שטחים אלו נבנו במלואם ויועברו לבעלות עיריית ירושלים, ללא תמורה.
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרויקט ממוקם מעל מנהרת בגין על במתחם שבין רחוב שח"ל, שמואל בייט, רחוב הועד הלאומי ועל ציר הירידה לכביש בגין, בקרבה מיידית לצירי תנועה ראשיים בעיר.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	אין
מצב תכנוני	בשנת 2017 ניתן תוקף לתוכנית בסמכות ועדה מקומית לתכנון ובניה בירושלים לבניית 64 יח"ד ב- 12 קומות מעל למפלס 0.00
לצפיה בנכס באתר Google Maps	לחצו כאן

3.8.1.2. מצב תכנוני לפרויקט לב העיר בנין 3, ליום 31.12.2023

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
קיים היתר בניה	64	שטחים עיקריים למגורים 5,564 מ"ר בתוספת 1,505 מ"ר שטחי שירות מעל קומת 00 ו-882 מ"ר מרפסות.	יחידות דיור
-	-	-	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

3.8.1.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023	סעיף
22,259	22,259	22,259	22,259	22,259	22,259	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
4,610	4,657	4,657	4,661	4,604	4,731	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
43,181	54,486	59,384	63,961	65,488	65,526	עלויות מצטברות בגין בניה
3,320	3,724	3,874	3,910	4,270	4,143	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
23,264	23,264	23,264	23,264	23,264	23,264	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
96,634	108,390	113,438	118,055	119,885	119,923	סך הכל עלות מצטברת
96,634	108,390	113,438	118,055	119,885	119,923	סך הכל עלות מצטברת בספרים

3.8.1.4. אומדן עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023	סעיף
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות
20,808	26,230	20,868	19,905	18,568	18,530	עלויות בגין בניה
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין מימון
2,500	3,000	3,076	3,040	2,680	3,344	עלויות בגין אחרות
23,308	29,230	23,944	22,945	21,248	21,874	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
70%	70%	74%	76.2%	77.9%	81.2%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
	ספטמבר 2024	ספטמבר 2024	אוקטובר 2024	אוקטובר 2024	אוקטובר 2024	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.1.5. שיווק הפרויקט

סעיף	רבעון 4 שנת 2023	רבעון 3 שנת 2023	רבעון 2 שנת 2023
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור	5	5	15
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – השטח במ"ר	479	603	1,630
מחיר ממוצע נ"ל למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	28,322	29,810	30,014
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור	26	21	15
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – סך הכל שטח במ"ר	2,712	2,233	1,630
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	29,670	29,959	30,018
סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ₪)	188,552	187,518	187,262
סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ₪)	80,595	66,950	48,938
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	42.7%	35.7%	26.1%
כמות יח"ד שטרם נחתמו לגביהם חוזים	38	43	49
כמות מ"ר שטרם נחתמו לגביהם חוזים	3,812	4,291	4,894
סך הכל עלות מצטברת צפויה (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזרים מחייבים בדוח על המצב הכספי (אלפי ₪)	81,274	91,306	104,553
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	13	1	1
סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ₪)	39,594	2,880	2,850
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח - ₪	28,347	28,131	28,722

3.8.1.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

סעיף	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	188,552	181,925	152,777
עלויות פרויקט צפויות	141,797	137,620	119,942
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	46,755	44,305	32,835
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	*15,951	-	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	**30,804	44,305	32,835
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	24.8%	24.4%	21.5%
מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים)	28,619	27,885	23,531
יתרת הלוואות מתאגידים בנקאים	-	36,333	36,084
יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	151,489	116,362	93,193

* כולל 546 אלפי ₪ שרשומים בהכנסות מימון.
** כולל 936 אלפי ₪ שירשמו בהכנסות מימון.

3.8.1.7. הכנסות, רווח גולמי ומקדמות בגין חוזים חתומים (באלפי ₪)

תקופה	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי שהוכר/ שיוכר בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום 31.12.2023	64,811	15,951	17,215
שנת 2024	15,785	4,495	63,381
שנת 2025 ואילך	-	-	-
סה"כ	80,595	20,446	80,595

3.8.1.8. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ₪)

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	41,600	36,202	30,804	25,406	20,008
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	28,834	29,819	30,804	31,789	32,774

3.8.1.9. מימון ספציפי

פרטים	סעיף
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2023
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2023
36,084 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2022
בנק מקומי	מוסד מלווה
בפברואר 2024 אושרה לחברה מסגרת אשראי בסך 42 מיליון ₪ בגין שעבוד דירות שטרם נמכרו, המסגרת תופחת בהתאם להתקדמות המכירות, ליום פרסום הדוח מסגרת האשראי טרם נחתמה ואינה מנוצלת.	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
42,000 אלפי ₪	סה"כ מסגרת
42,000 אלפי ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
-	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
-	מועדי פירעון קרן וריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה)
-	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
-	האם מסוג non-recourse [כן/לא]
-	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
-	בטחונות

3.8.1.10. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	אין
שעבודים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	הערות הזהרה נרשמו לטובת רוכשי דירות בפרויקט ולבנקים שנתנו משכנתאות לרוכשים.	-

3.8.1.11. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ₪)

סעיף	נתונים
רווח גולמי צפוי	46,755
התאמות לעודפים, סה"כ	104,734
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	151,489
מועד צפוי למשיכת עודפים	2024 כפוף למכירות ולביצוע
תנאים מתלים למשיכת עודפים	אין
פירוט העודפים:	
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	107,957
חייבים ממכירת דירות	63,381
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(19,849)
יתרת אשראי	-
סה"כ תזרים חזוי	151,489

3.8.2 פרויקט בית שמש - נווה שמיר 130 יח"ד

3.8.2.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט	בית שמש 130 יח"ד
מיקום הפרויקט	שכונת נווה שמיר, בית שמש
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 5 בניינים, בני 26 יח"ד בכל בנין
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	יום זכיה במכרז 24.12.2018
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	8,050 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	עבודות עפר החלו בדצמבר 2020
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	יוני 2025
מועד התחלת שיווק בפרויקט:	פברואר 2023
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2024
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	ביצוע עצמי
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	הסכם חכירה מרמ"י, רשום בלשכת רשום המקרקעין
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הפרויקט הנו במסגרת "מחיר למשתכן", על פיו תשווק החברה 50 יח"ד מתוך 130 יחידות בפרויקט במחיר קבוע למי"ר שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז על פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרויקט ממוקם בשכונת נווה שמיר בבית שמש. בשכונה יבנו כ- 2,300 יח"ד ונכון למועד פרסום הדוח טרם הושלמו בשכונה עבודות הפיתוח.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	אין

3.8.2.2 מצב תכנוני של הפרויקט

סוג מלאי	מצב תכנוני – סך הכל שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	סה"כ 21,548 מ"ר מהם שטחים עיקריים למגורים 11,345 מ"ר, 6,978 מ"ר שטחי שירות ו- 2,337 מ"ר שטחי מרפסות	130 יח"ד	היתרי בניה הונפקו ביום 15.2.2022
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

3.8.2.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023	סעיף
598	598	598	598	598	598	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
31,346	32,439	32,439	32,439	32,459	32,599	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
7,017	22,505	29,916	38,684	48,135	54,060	עלויות מצטברות בגין בניה
2,478	3,129	3,656	3,895	4,908	6,371	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
3,913	4,112	4,112	4,112	4,112	4,112	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
45,352	62,783	70,721	79,728	90,212	97,740	סך הכל עלות מצטברת
45,352	62,783	70,721	79,728	90,212	97,740	סך הכל עלות מצטברת בספרים

3.8.2.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023	סעיף
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע
413	413	2,461	3,200	3,180	3,180	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות
93,909	85,779	78,893	67,112	57,661	50,429	עלויות בגין בניה
200	-	-	-	-	-	עלויות בגין מימון
3,698	2,196	1,769	2,871	3,655	3,108	עלויות בגין אחרות
98,220	88,388	83,123	73,183	64,496	56,717	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
7.0%	20.8%	27.0%	36.6%	45.5%	55.8%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
2024	2024	2024	2024	2024-2025	2024-2025	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.2.5. שיווק הפרויקט

רבעון 1 שנת 2023	רבעון 2 שנת 2023	רבעון 3 שנת 2023	רבעון 4 שנת 2023	סעיף
46	4	-	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן
-	-	62	1	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור במסגרת שוק חופשי
4,200	321	6,882	103	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – השטח במ"ר
9,697	9,774	-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת במסגרת מחיר למשתכן
-	-	17,718	18,130	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת במסגרת שוק חופשי
46	50	50	50	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן
-	-	62	63	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור במסגרת שוק חופשי
4,200	4,521	11,403	11,506	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – סך הכל שטח במ"ר
9,697	9,703	9,703	9,703	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה – במסגרת מחיר למשתכן
-	-	17,718	17,724	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה – במסגרת שוק חופשי
194,516	202,947	204,090	203,629	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ₪)
40,481	43,706	165,695	167,144	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ₪)
20.8%	21.5%	81.2%	82.1%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה
84	80	18	17	כמות יח"ד שטרם נחתמו לגביהם חוזים
9,170	8,849	1,978	1,875	כמות מ"ר שטרם נחתמו לגביהם חוזים
121,087	117,937	26,616	25,107	סך הכל עלות מצטברת צפויה (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
4	-	1	5	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (בשנת 2023 מתייחס לשוק חופשי)
3,137	-	1,874	8,940	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ₪)
9,774	-	18,130	22,636	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

3.8.2.6. הכנסות, רווח גולמי ומקדמות בגין חוזים חתומים (באלפי ₪)

תקופה	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי שהוכר / שיוכר בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום 31.12.2023	92,911	20,101	52,892
שנת 2024	42,583	10,110	37,034
שנת 2025	31,650	7,583	77,218
סה"כ	167,144	37,794	167,144

3.8.2.7. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	סעיף
178,256	194,782	203,629	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
143,572	151,171	154,457	עלויות פרויקט צפויות
34,684	43,611	49,172	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	*20,101	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברווח והפסד
34,684	43,611	**29,071	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברווח והפסד
19.5%	22.4%	24.1%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט
₪ 8,300	₪ 9,009	₪ 9,703	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר – דירות למשתכן
₪ 15,398	₪ 17,058	₪ 19,574	מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי ממלאי שטרם הוכר – דירות מכירה חופשית

* כולל 470 אלפי ₪ שרשומים בהכנסות מימון.

** כולל 2,789 אלפי ₪ שירשמו בהכנסות מימון.

3.8.2.8. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ₪)

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	32,720	30,895	29,071	27,247	25,422
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	23,321	26,196	29,071	31,946	34,821

3.8.2.9. מימון ספציפי

סעיף	פרטים
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2023	33,925 אלפי ₪
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2023	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022	-
יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2022	-
מוסד מלווה	בנק מקומי
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	ביוני 2021 התקשרה חברת הבת של החברה, מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ("אביב") בהסכם עם תאגיד בנקאי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרת אשראי לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 164 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 30.6.2021 (מס' אסמכתא 109266-01-2021) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
סה"כ מסגרת	164 מיליון ₪ מהם 50 מיליון ₪ אשראי כספי, מסגרת של 112 מיליון ₪ לערבויות חוק מכר ומסגרת של 2 מיליון ₪ לערבויות ביצוע.
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה	מסגרת לערבויות חוק מכר מנוצלת ליום הדוח בסך 53,067 אלפי ₪, מסגרת אשראי כספי מנוצלת ליום הדוח בסך 34,051 אלפי ₪, מסגרת אשראי לערבויות ביצוע מנוצלת בסך של 1,423 אלפי ₪.
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)	פריים + מרווח בהתאם לתנאי שוק (טווח 1.0%-1.8%)
מועדי פירעון קרן וריבית	31.7.2024
תניות פיננסיות מרכזיות	העמדת הון עצמי בסך 16,900 אלפי ₪, מכירה של לפחות 41 יח"ד
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse [כן/לא]	לא
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט, טרם התקיימו התנאים.

בטחונות שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין, שעבוד קבוע על זכות לקבלת כספים מרמ"י בקשר עם המקרקעין. שעבוד קבוע ראשון על כל הכספים שיעמדו בחשבון פרוייקט התחייבות לרישום משכנתא. ערבות החברה.	
--	--

3.8.2.10. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	88,541 אלפי ₪ כולל 54,490 אלפי ₪ בגין ערבויות
שעבודים – דרגה שניה		-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-

3.8.2.11. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ₪)

סעיף	נתונים
רווח גולמי צפוי	49,172
התאמות לעודפים, סה"כ	10,080
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	59,252
מועד צפוי למשיכת עודפים	16,722 אלפי ₪ ניתנים למשיכה מיידית, היתרה בשנת 2024-2025 כפוף למכירות ולביצוע
תנאים מתלים למשיכת עודפים	
פירוט העודפים:	
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	36,486
חייבים ממכירת דירות	114,252
פקדונות בבנק	61
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(57,497)
יתרת אשראי	(34,050)
סה"כ תזרים חזוי	59,252

3.8.3 פרויקט אביב בנרקיסים - ראשון לציון - 315 יח"ד

3.8.3.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט	אביב בנרקיסים - ראשון לציון
מיקום הפרויקט	שכונת נרקיסים, ראשון לציון
תיאור קצר של הפרויקט	הקמת 6 בניינים
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרוייקט בבעלות מלאה של החברה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)	איחוד
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	אפריל 2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	9,132 מ"ר
מועד התחלת עבודות הקמה מתוכנן	מתוכנן לשנת 2021
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	דצמבר 2024
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי:	מרץ 2022
מועד סיום שיווק צפוי	דצמבר 2025
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	ביצוע עצמי של 95 יח"ד, הסכם עם קבלן משנה לבניית 220 יח"ד.
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	הסכם חכירה מרמ"י
הסכמים מיוחדים (קומביניציה / פינוי בינוי / אחר)	הפרוייקט הנו במסגרת "מחיר למשתכן", על פיו תשווק החברה 225 יח"ד מתוך 300 יח"ד במחיר קבוע למ"ר שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז על פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	אין
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	הפרוייקט ממוקם בשכונת נרקיסים בראשון לציון. בשכונה יבנו כ- 4,000 יח"ד ונכון למועד פרסום הדוח טרם הושלמו בשכונה עבודות הפיתוח.
נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	אין
לצפיה נכס באתר Google Maps	לחצו כאן

3.8.3.2 מצב תכנוני של הפרויקט

סוג מלאי	מצב תכנוני – סך הכל שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	שטחים בהתאם לת.ב.ע. : שטחים עיקריים למגורים 33,000 מ"ר בתוספת 21,000 מ"ר שטחי שירות מעל מפלס 00 ו- 21,787 מ"ר שטחי שירות מתחת למפלס 00, בנוסף 3,600 מ"ר מרפסות.	315 יח"ד	התקבלו היתרי בניה להקמת הפרויקט
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	-

3.8.3.3. עלויות מצטברות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023	סעיף
93,289	93,289	93,289	93,289	93,289	93,289	עלויות מצטברות בגין קרקע
50,326	51,198	51,198	51,721	51,721	51,721	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
10,293	57,966	87,684	127,167	158,365	178,507	עלויות מצטברות בגין בניה
9,516	10,786	12,627	12,415	13,183	13,474	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
19,508	19,746	19,746	19,746	19,746	19,746	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
182,932	232,985	264,544	304,338	336,304	356,737	סך הכל עלות מצטברת
182,932	232,985	264,544	304,338	336,304	356,737	סך הכל עלות מצטברת בספרים

3.8.3.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023 רבעון 1	שנת 2023 רבעון 2	שנת 2023 רבעון 3	שנת 2023	סעיף
-	-	-	-	-	-	עלויות בגין קרקע
800	-	-	-	-	-	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות
242,726	219,752	191,543	166,600	137,759	114,566	עלויות בגין בניה
500	-	-	-	-	-	עלויות בגין מימון
11,490	48,496	46,655	32,521	29,525	34,259	עלויות בגין אחרות
255,516	268,248	238,198	199,121	167,284	148,825	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
4.1%	23.5%	31.4%	44.4%	53.4%	60.9%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
-	2024	2024	2024	2024-2025	2024-2025	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.3.5. שיווק הפרויקט

שנת 2022	רבעון 1 שנת 2023	רבעון 2 שנת 2023	רבעון 3 שנת 2023	שנת 2023	סעיף
216	6	2	1	-	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן
-	-	-	-	5	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – כמות יחידות דיור במסגרת שוק חופשי
22,850	462	154	76	728	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת – השטח במ"ר
11,085	11,217	11,290	11,444	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת במסגרת מחיר למשתכן
-	-	-	-	20,529	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת במסגרת שוק חופשי
216	222	224	225	225	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור במסגרת מחיר למשתכן
-	-	-	-	5	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – כמות יחידות דיור במסגרת שוק חופשי
22,850	23,312	23,465	23,541	24,269	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה – סך הכל שטח במ"ר
11,085	11,088	11,089	11,090	11,090	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה – במסגרת מחיר למשתכן
-	-	-	-	20,529	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה – במסגרת שוק חופשי
559,331	559,850	559,603	551,552	548,690	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ₪)
252,499	258,196	259,668	260,663	274,108	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ₪)
45.1%	46.1%	46.4%	47.3%	50.0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה
99	93	91	90	85	כמות יחידות שטרם נחתמו לגביהם חוזים
14,294	13,832	13,679	13,603	12,875	כמות מ"ר שטרם נחתמו לגביהם חוזים
265,034	260,986	259,745	259,745	247,691	סך הכל עלות מצטברת צפויה (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי
6	2	1	1	11	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
5,177	1,738	875	3,013	34,387	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח (אלפי ₪)
11,217	11,290	11,444	20,545	21,102	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

3.8.3.6. הכנסות, רווח גולמי ומקדמות בגין חוזים חתומים (באלפי ₪)

תקופה	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ רווח גולמי שהוכר/ שיוכר בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל
עד ליום 31.12.2023	161,279	7,563	225,793
שנת 2024	93,564	5,978	44,746
שנת 2025	19,265	2,349	3,569
סה"כ	274,108	15,890	274,108

3.8.3.7. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ₪)

סעיף	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	548,690	559,331	537,491
עלויות פרויקט צפויות	505,562	501,233	438,448
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	43,128	58,098	92,015
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	7,563	2,471	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	35,565	55,627	92,015
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט	7.9%	10.4%	17.2%
יתרת הלוואות מתאגידים בנקאים	44,000	-	-
יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	130,569	137,642	-
מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר – דירות מחיר למשתכן	₪ 11,194	₪ 11,273	₪ 10,193 עד ₪ 10,449
מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר – דירות מכירה חופשית	₪ 21,327	₪ 21,983	₪ 19,658

3.8.3.8. ניתוח רגישות לרווח גולמי צפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ₪)

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	63,023	49,294	35,565	21,836	8,107
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	20,729	28,147	35,565	42,983	50,401

3.8.3.9. מימון ספציפי

פרטים	סעיף
44,000	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2023
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2023
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2022
בנק מקומי	מוסד מלווה
במרץ 2022 התקשרה אביב בהסכם עם תאגיד בנקאי ("המלווה") לפיו יעמיד המלווה מסגרות אשראי לצורך הקמת הפרויקט בסך כולל שלא יעלה על 507 מיליון ₪, לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפורסם במגנא ביום 8 במרץ 2022 (מס' אסמכתא 2022-01-027520) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
מסגרת כספית: 115 מיליון ₪, מסגרת לערבויות 507 מיליון ₪ (סכומי המסגרת חופפים)	סה"כ מסגרת
מסגרת כספית – מנוצלת מנוצלת 44 מיליון ₪, מסגרת ערבויות מנוצלת כ- 238 מיליון ₪	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
פריים+ מרווח בהתאם לתנאי שוק (טווח 1.0%-1.8%)	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
עד 31.8.2025	מועדי פירעון קרן וריבית
העמדת הון עצמי בסך 44.5 מיליון ₪, מכירת יחיד בהיקף של 152 מיליון ₪.	תניות פיננסיות מרכזיות
תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]
תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
שעבוד קבוע ראשון בדרגה ראשונה על זכויות החברה במקרקעין, שעבוד קבוע על זכות לקבלת כספים מרמ"י בקשר עם המקרקעין. שעבוד קבוע ראשון על כל הכספים שיעמדו בחשבון פרויקט התחייבות לרישום משכנתא. ערבות החברה.	בטחונות

3.8.3.10. שעבדים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023
שעבדים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	282,368 אלפי ₪ כולל 238,190 אלפי ₪ בגין ערבויות
שעבדים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.8.3.11. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (באלפי ₪)

סעיף	נתונים
רווח גולמי צפוי	43,128
התאמות לעודפים, סה"כ	87,441
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	130,569
מועד צפוי למשיכת עודפים	2024-2025 כפוף למכירות ולביצוע
תנאים מתלים למשיכת עודפים	תנאים מקובלים בהסכמי אשראי למימון פרויקט
פירוט העודפים:	
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	274,582
יתרה בבנק	30
חייבים ממכירת דירות	48,315
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(148,359)
יתרת אשראי	(44,000)
סה"כ תזרים חזוי	130,569

3.8.4 פרויקט באר יעקב 210 יח"ד

3.8.4.1 הצגת הפרויקט

פירוט ליום 31.12.2023	סעיף
אביב בבאר יעקב	שם הפרויקט
באר יעקב	מיקום הפרויקט
בהמשך לזכייה במכרז במתכונת "מחיר מטרה" של רמ"י בחודש דצמבר 2022, התקשרה חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ("אביב") בחודש יוני 2023 בהסכם חכירה עם רמ"י, לחכירת מקרקעין בבאר יעקב, בשטח כולל של כ- 6,503 מ"ר, שעליהם ניתן להקים 210 יח"ד (מחצית במחיר מטרה ומחצית בשוק החופשי) ("המקרקעין" ו- "הפרויקט"). בהתאם להסכם החכירה, יש להשלים את הקמת הפרויקט עד ליום 26.3.2028. יצוין כי על המקרקעין ניתן גם להקים שטחי מסחר בהיקף של כ- 720 מ"ר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
זכויות חכירה	מבנה האחזקה בפרויקט
-	ציון שמות השותפים לפרויקט
יוני 2023	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
כ- 6,503 מ"ר	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסיו/אקוויטי)
2025 (בכפוף לקבלת היתר בניה)	מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)
2028	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2028	מועד סיום שיווק צפוי
-	הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)
חכירה	זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')
הפרויקט הינו במסגרת "מחיר מטרה", על פיו תשווק החברה 105 יח"ד מתוך 210 יח"ד, במחיר קבוע למ"ר, שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז ועל פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז	הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)
-	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)
כן	האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)
אין	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)

3.8.4.2. מצב תכנוני של הפרויקט

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בתכנון	210	שטחים מתוכננים: שטחים עיקריים למגורים 20,580 מ"ר בתוספת 9,870 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 14,700 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ו-2,520 מ"ר מרפסות	יחידות דיור
-	-	720 מ"ר עיקרי, בתוספת 216 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 936 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

3.8.4.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

סעיף	שנת 2023	שנת 2023	שנת 2023	שנת 2023 רבעון
	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 1	רבעון 1
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	119,691	119,691	119,691	119,691
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	43,791	43,791	43,791	43,791
עלויות מצטברות בגין בניה	-	-	-	-
עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות	276	2,635	342	187
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	3,290	6,166	8,939	498
סך הכל עלות מצטברת	167,048	172,283	172,763	164,167
סך הכל עלות מצטברת בספרים	167,048	172,283	172,763	164,167
סה"כ עלות מצטברת בספרים (חלק הקרקע שסווג לנדל"ן להשקעה)	7,850	7,642	7,771	7,746

3.8.4.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

סעיף	שנת 2023	שנת 2023	שנת 2023	שנת 2023 רבעון
	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 1	רבעון 1
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו	-	-	-	-
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו	2,915	2,915	2,915	2,915
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו	184,861	184,861	200,092	184,861
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד	15,814	12,938	10,165	18,606
עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד	13,879	11,520	11,520	13,968
סך הכל אומדן עלות שנתורה להשלמה	217,469	212,234	224,692	220,350
שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד	0%	0%	0%	0%
מועד השלמת בנייה צפוי	2028	2028	2028	2028

3.8.4.5. שיווק הפרויקט

נכון למועד זה טרם החל שיווק או הקמת הפרויקט וטרם נחתמו חוזי מכירה ליחיד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט

3.8.4.6. אמדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

סעיף	שנת 2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	445,638
עלויות פרויקט צפויות	397,455
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	48,183
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	48,183
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	10.8%
מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש	12,036
מחיר מכירה ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש	23,077

3.8.4.7. ניתוח רגישות

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	79,819	64,001	48,183	32,365	16,547
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	25,724	36,954	48,183	59,412	70,642

ניתוחי הרגישות בטבלה שבסעיף כוללים התייחסות למקרים של ירידה של עד 10% במחירי המכירה. היות ומחירי הדירות שאמורות להימכר במסגרת מחיר מטרה נמוכים בכ- 20% ויותר ממחירי השוק החופשי, גם לאחר עריכת ניתוח רגישות לירידת מחירי השוק של עד 10%, מחירי דירות מחיר מטרה יהיו עדיין נמוכים בכ- 10% ממחיר השוק. על כן, הפחתת ההכנסות לדירות מחיר מטרה אינה מעשית אלא רק לאחר שמחירי השוק ירדו ביותר מ- 20%. בנוסף, גם במקרה שמחירי השוק עולים, לא ניתן להעלות מחיר ל- 105 דירות שימכרו במחיר מטרה. לאור האמור ניתוח הרגישות המתייחס לשינוי במחירי המכירה רלוונטי אך ורק לשינוי בפיידון הנובע ממכירת יחיד שימכרו במכירה חופשית.

3.8.4.8. מימון ספציפי

פרטים	סעיף
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2023
128,000 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2023
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2022
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה
מרץ 2023	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
מסגרת אשראי בסך כולל של עד 132 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 128 מיליון ₪ ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 4 מיליון ₪ ישמש לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות לרמ"י ו/או לרשות המקומית. ניצול מסגרת האשראי כפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים שהתקיימו, ובכללם השקעת הון עצמי בסך של 43 מיליון ₪.	סה"כ מסגרת
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.7% ל- 1.2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
30.3.2025 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 30.3.2025	מועדי פירעון קרן וריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]
טרם נחתם הסכם ליווי	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, והחברה התחייבה להעניק ערבות להתחייבויות אביב כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי קבלת היתר בניה לפרויקט עד ליום 30.3.2025 ושינוי שליטה.	בטחונות

3.8.4.9. שעבודים מוגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	130,440 אלפי ₪ כולל 2,313 אלפי ₪ בגין ערבויות
שעבודים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.8.4.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

סעיף	31.12.2023	30.9.2023
רווח גולמי צפוי	48,183	59,325
התאמות לעודפים, סה"כ	44,867	44,283
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	93,050	103,608
מועד צפוי למשיכת עודפים	בסיום הפרויקט	בסיום הפרויקט
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עמידה בתנאי הליווי	עמידה בתנאי הליווי
פירוט העודפים:		
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	445,638	443,842
חייבים ממכירת דירות	-	-
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(224,588)	(212,234)
יתרת אשראי	(128,000)	(128,000)
סה"כ תזרים חזוי	93,050	103,608

3.8.5 פרויקט קרית גת 218 יח"ד

3.8.5.1 הצגת הפרויקט

סעיף	פירוט ליום 31.12.2023
שם הפרויקט	אביב בקרית גת- כרמי גת צפון
מיקום הפרויקט	קרית גת
תיאור קצר של הפרויקט	בהמשך לזכייה במכרז במתכונת "מחיר מטרה" של רמ"י בחודש ספטמבר 2023, התקשרה חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ ("אביב") בחודש ינואר 2024 בהסכם חכירה עם רמ"י, לחכירת מקרקעין בקרית גת, בשטח כולל של כ- 11,907 מ"ר, שעליהם ניתן להקים 218 יח"ד (מחצית במחיר מטרה ומחצית בשוק החופשי) ("המקרקעין" ו- "הפרויקט"). בהתאם להסכם החכירה, יש להשלים את הקמת הפרויקט עד ליום 12.12.2027.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	זכויות חכירה
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	דצמבר 2023
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	כ- 11,907 מ"ר
שיטת הצגה בדוחות הכספיים (איחוד/איחוד יחסי/אקוויטי)	איחוד
מועד התחלת עבודות הקמה (מתוכנן)	2025 (בכפוף לקבלת היתר בניה וקבלת הקרקע)
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2028
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2028
הסכמים עם קבלני ביצוע (היקף ההתקשרות או טווח להיקף ההתקשרות)	-
זכויות משפטיות בקרקע (בעלות, חכירה וכד')	חכירה
הסכמים מיוחדים (קומבינציה / פינוי בינוי / אחר)	הפרויקט הינו במסגרת "מחיר מטרה", על פיו תשווק החברה 109 יח"ד מתוך 218 יח"ד, במחיר קבוע למ"ר, שנקבע בהתאם להצעת החברה במכרז ועל פי מפרט טכני שנקבע בהתאם לתנאי המכרז
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט (חשיפה משפטית, אחריות, חובות תכנוניות ופיתוח סביבתי)	-
האם נאמד שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד)	כן
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	אין
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע, כשלי ביצוע או תכנון מהותיים וכיוצ"ב)	אין
לצפייה נכס באתר Google Maps	לחצו כאן

3.8.5.2. מצב תכנוני של הפרויקט

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
בתכנון	218	שטחים מתוכננים : שטחים עיקריים למגורים 20,274 מ"ר בתוספת 8,720 מ"ר שטחי שירות מעל הכניסה הקובעת, ובתוספת 8,584 מ"ר שטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ו-2,616 מ"ר מרפסות	יחידות דיור
-	-	אין	שטחי מסחר
-	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

3.8.5.3. עלויות שהושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	סעיף
46,498	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
996	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	עלויות מצטברות בגין בניה
149	עלויות מצטברות בגין הוצאות אחרות
261	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
47,904	סך הכל עלות מצטברת
47,904	סך הכל עלות מצטברת בספרים

3.8.5.4. עלויות שיושקעו בפרויקט (באלפי ₪)

שנת 2023	סעיף
-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו
1,052	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו
201,942	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו
6,114	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד
10,140	עלויות מצטברות בגין אחרות שצפויות להיות מהוונות בעתיד
219,248	סך הכל אומדן עלות שנותרה להשלמה
0%	שיעור השלמה לפי תשומות בניה בלבד
2028	מועד השלמת בנייה צפוי

3.8.5.5. שיווק הפרויקט

נכון למועד זה טרם החל שיווק או הקמת הפרויקט וטרם נחתמו חוזה מכירה ליחיד בפרויקט ומשכך טרם הוכרו הכנסות ומקדמות מהפרויקט

3.8.5.6. אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט

סעיף	31.12.2023
הכנסות צפויות בגין הפרויקט	320,854
עלויות פרויקט צפויות	267,152
רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	53,702
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	53,702
שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	16.7%
מחיר מכירה ממוצע למי"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש דירות מחיר מטר	11,594
מחיר מכירה ממוצע למי"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (למגורים) ב-ש דירות שוק חופשי	15,720

3.8.5.7. ניתוח רגישות

סעיף	השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת ירידה של 10%
השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזה מכירה מחייבים, למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	73,507	63,604	53,702	63,604	33,898
השפעת שינוי בעלויות ההקמה למי"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר	31,751	42,727	53,702	42,727	75,653

ניתוחי הרגישות בטבלה שבסעיף כוללים התייחסות למקרים של ירידה של עד 10% במחירי המכירה. היות ומחירי הדירות שאמורות להימכר במסגרת מחיר מטר נמוכים בכ- 20% ויותר ממחירי השוק החופשי, גם לאחר עריכת ניתוח רגישות לירידת מחירי השוק של עד 10%, מחירי דירות מחיר מטר יהיו עדיין נמוכים בכ- 10% ממחיר השוק. על כן, הפחתת ההכנסות לדירות מחיר מטר אינה מעשית אלא רק לאחר שמחירי השוק ירדו ביותר מ- 20%. בנוסף, גם במקרה שמחירי השוק עולים, לא ניתן להעלות מחיר ל- 109 דירות שימכרו במחיר מטר. לאור האמור ניתוח הרגישות המתיחס לשינוי במחירי המכירה רלוונטי אך ורק לשינוי בפידיון הנובע ממכירת יחיד שימכרו במכירה חופשית.

3.8.5.8. מימון ספציפי

פרטים	סעיף
1,850 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2023
35,000 אלפי ₪	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2023
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022
-	יתרות בדוח על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך: ליום 31.12.2022
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה
נובמבר 2023	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה
מסגרת אשראי בסך כולל של עד 39.35 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 35 מיליון ₪ ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 2.5 מיליון ₪ ישמש לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות לרמ"י ו/או לרשות המקומית. (ג) סך של עד 1.85 מיליון ₪ ישמש לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין ("הלוואת המע"מ"), ניצול מסגרת האשראי כפוף להתקיימותם של תנאים מקובלים מוקדמים שהתקיימו, ובכללם השקעת הון עצמי בסך של 11.7 מיליון ₪ (אשר שולמו, בהתאם לאישור הבנק, באמצעות שחרור סכום דומה מחשבון הליווי של פרויקט החברה בנוה שמיר בית שמש)	סה"כ מסגרת
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה
פריים בתוספת מרווח המצוי בטווח של בין 0.7% ל- 1.2%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח)
הריבית תשולם רבעוניית. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30.11.2025 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 30.11.2025 (למעט הלוואת המע"מ אשר הועמדה לתקופה של 90 יום החל ממועד חתימת ההסכם ושנפרעה בינואר 2024).	מועדי פירעון קרן וריבית
-	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]
טרם נחתם הסכם ליווי	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, והחברה התחייבה להעניק ערבות להתחייבויות אביב כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי קבלת היתר בניה לפרויקט עד ליום 30.11.2025 ושינוי שליטה.	בטוחות

3.8.5.9. שעבודים ומגבלות משפטיות

סוג	פירוט	סכום מובטח נכון ליום 31.12.2023
שעבודים – דרגה ראשונה	שעבוד הזכויות במקרקעין, לרבות מכח הסכם החכירה	39,543 אלפי ₪ כולל 2,497 אלפי ₪ בגין ערבויות
שעבודים – דרגה שניה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

3.8.5.10. התאמות שבין הרווח הגולמי הצפוי לבין יתרת העודפים הצפויה למשיכה (אלפי ₪)

סעיף	31.12.2023
רווח גולמי צפוי	53,702
התאמות לעודפים, סה"כ	12,643
סה"כ עודפים צפויים למשיכה	66,345
מועד צפוי למשיכת עודפים	בסיום הפרויקט
תנאים מתלים למשיכת עודפים	עמידה בתנאי הליווי
פירוט העודפים:	
הכנסות צפויות ממכירת מלאי	320,854
חייבים ממכירת דירות	-
עלויות שטרם הושקעו – בניה למגורים	(219,509)
יתרת אשראי	(35,000)
סה"כ תזרים חזוי	66,345

3.9 מרכז בלילוס ומקרקעין בהונגריה - פרטים נוספים

3.9.1 מרכז בלילוס (אזור תעשייה תלפיות)

בבעלות הקבוצה כ- 20% משטח של כ- 29 דונם באזור התעשייה תלפיות בירושלים המכונה "מרכז בלילוס" ואשר מחולק למתחם מזרחי ומתחם מערבי, כמפורט להלן (להלן בס"ק זה: "המקרקעין"). הקבוצה יחד עם יתר הבעלים במקרקעין ייקראו להלן בס"ק זה: "הצדדים".

ביום 15.11.2012 התקשרו הצדדים בהסכם שיתוף פעולה לפיו הוסכם כי הצדדים יפתחו, יקימו וימכרו פרויקט על המקרקעין. הצדדים יישאו במשותף בכל ההוצאות ויהיו אחראים על פי יחס החזקותיהם במקרקעין. ניהול וביצוע הפרויקט ייעשה על ידי ועדת היגוי בת 3 נציגים. ההסכם כולל בנוסף הוראות המקובלות בהסכמים מסוג זה כגון הסדרת מקרים של אי תשלום וזכות סירוב ראשונה בהעברת זכויות.

3.9.1.1 מתחם מזרחי

במתחם המזרחי של המקרקעין, בונים הצדדים בשלבים את "פרויקט תלפיות החדשה". עד ליום 31.12.2023, הושלמה הקמת בניינים 1 עד 4 מתוך הפרויקט¹¹, אשר כוללים 200 יח"ד, שנמכרו במלואן.

לבניינים 7,8 הכוללים 96 יח"ד הוצאו היתרי בניה ונכון למועד פרסום הדוח, פועלים הצדדים לקבלת ליווי בנקאי לבנייתם וכן לקבלת היתר להקמת בניינים 5,6 הכוללים 96 יח"ד נוספות בפרויקט, אשר צפוי לכלול בסה"כ 192 יח"ד (כולל הקלה של 16 יח"ד).

להלן זכויות הבניה המתוכננות שטרם נבנו על פי תב"ע המאושרת 4539 ב גוש 30129 במתחם המזרחי הנם כמפורט להלן:

סעיף	תב"ע	יעוד	שטח קרקע (במ"ר)	זכויות בניה עיקריות שטרם נבנו (במ"ר)	יח"ד שטרם נבנו	הערות
מגרש 13	4539	מגורים	9,985	7,439	96 יח"ד	הזכויות בטבלה 8 יח"ד כוללות בהקלה

¹¹ ביום 30.1.2014 נחתם חוזה בין הצדדים על פיו רכשה החברה 13.38% מהזכויות במקרקעין עליו יוקם בנין 3 תמורת 3,091 אלפי ₪, כך שלאחר הרכישה חלק החברה בשותפות בבנין 3 הינו בשרשור 33.33% (במקום 19.95% עד למועד הרכישה).

מגרשים 201, 202 ו-203	4539א	מגורים מסחר ומוסדות ציבור	4,798	6,942 למגורים, 1,450 למסחר	96 יח"ד	הזכויות כוללות 8 יח"ד בטבלה בהקלה
מגרש 204	4539א	מסחר ותעסוקה	5,377	15,120		
סך הכל מתחם מזרחי למגורים ולמסחר			20,160	30,951	192 יח"ד	

3.9.1.2 מתחם מערבי

נכון למועד זה, בנויים במתחם המערבי מבנים שונים המושכרים בעיקרם לטווחים קצרים למבני מסחר ומלאכה. הסכמי השכירות הנ"ל מאפשרים לצדדים לפנות את השוכרים בהודעה מוקדמת מראש של שישה חודשים, ללא תשלום פיצוי כלשהו לשוכרים המפונים. כמו כן, חתמו הצדדים על הסכמי שכירות עם שוכרים לתקופות בינוניות וארוכות ביחס לשטחים אשר הצדדים טרם החלו בפיתוחם, והמשמשים לאולם אירועים.

ביום 6.3.2016 אושרה תוכנית בנין עיר חדשה 101-0071951 על עתודת קרקע בשטח 8.8 דונם שיועדה בתוכנית 4539א לתעשייה. התוכנית הנה על מתחם הקרקע המערבי הכולל את חלקות 29, 32, 34 ו-35 בגוש 30129. התוכנית שינתה את היקף הזכויות ל- 500% במקום 224% בתוכנית קודמת ואת השימושים המותרים במגרש מתעשייה למסחר תעסוקה ותעשייה. השימושים המותרים יהיו מסחר מחייב בקומת הקרקע, תעסוקה בכל הקומות מעל הקרקע למעט קומת הקרקע, ועל מגרש חדש 607 יותר מלבד שטחים למסחר ולתעשייה כאמור לעיל גם שימוש לתעשייה ומלאכה קלה בשתי הקומות הראשונות בלבד סביב חצר פנימית.

על מנת לממש את התוכנית נדרש על פי התוכנית לשתף שתי חלקות גובלות בבעלות צדדים אחרים ולחלוק עימם בזכויות בהתאם לחלקם בקרקע, לבצע פינויים והריסות של מבנים בתחום התוכנית.

3.9.1.3 להלן פירוט הזכויות בתלפיות לפי תכנית מאושרת 101-0071951

מס' תא שטח	גוש/חלקה	תב"ע	שטח קרקע (במ"ר)	זכויות למסחר (במ"ר)	זכויות בניה עיקריות (לתעסוקה (במ"ר))
607 (בחלק)	30129/29,32,34,35	101-0071951	3,758	1,062	14,514
611 (בחלק)	30129/29,32,34,35	101-0071951	1,731	489	6,714
614	30129/29,32,34,35	101-0071951	3,352	949	13,069
סך הכל מתחם מערבי למסחר ותעסוקה			8,841	2,500	34,297

יצוין כי בחודש דצמבר 2020, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה בעיריית ירושלים תכנית אב חדשה לאזור התעשייה תלפיות (בו ממוקמים המקרקעין) אשר מיועדת לשמש בסיס להמשך תכנון בעזרת תכניות בנין עיר מפורטות לכל מגרש או מקבץ מגרשים. בהתאם לתכנית, האזור מיועד להפוך לשכונת מגורים עם עירוב של משרדים, לצד צמצום הפעילות של עסקים מזהמים כגון מוסכים, כאשר בהתאם לפרסומי העירייה היעד להשלמת התכנית הינו 2040. לאור האמור בוחנים הצדדים אפשרות לקדם תכנית מפורטת, בעיקר לצורך הוספת שימושי מגורים למקרקעין.

3.9.1.4 היטלי השבחה

תכנית 4539א: בפברואר 2008 נתקבלה שומת מכרעת של היטל השבחה שהוטלה בגין אישור ת.ב.ע 4539א על סך של כ- 9.9 מיליון ₪. חלק החברה במישרין ובעקיפין (19.95%) הינו כ- 2 מיליון ₪ שישולמו באופן יחסי לכל מגרש עם הוצאת היתרי בניה או במועד מכירת המקרקעין לפי המוקדם שבהם, יתרת ההתחייבות בגין חלקה של החברה ליום הדוח מסתכם בכ- 1.1 מיליון ₪.

תכנית 4539ב: בגין תכנית 4539ב, לאחר מו"מ אושרה פשרה ביוני 2022 ע"י ועדת הערר, על פיה היטל השבחה שיוטל בגין אישור ת.ב.ע 4539א הנו על סך של כ- 8,865 אלפי ₪ וביצוע מטלות המוערכות בסך כ- 23,024 אלפי ₪.

ש. חלק החברה במישרין ובעקיפין (19.95%) הינו כ- 6.4 מיליון ש"ח שישולמו באופן יחסי לכל מגרש עם הוצאת היתרי בניה או במועד מכירת המקרקעין לפי המוקדם שבהם, יתרת ההתחייבות בגין חלקה של החברה ליום הדוח לרבות ההקלות מסתכם בכ- 6.1 מיליון ש"ח.

תכנית 101-0071951: נכון למועד פרסום דוח זה טרם התקבלה שומת היטל השבחה לתכנית 101-0071951. להערכת החברה, חלק החברה בגובה היטל השבחה שיחול בקשר עם תכנית זו לא צפוי להיות מהותי.

3.9.2 הונגריה

בבעלות טאבו, אשר הינה חברה זרה בשליטה של החברה, קרקע ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 22.5 דונם¹², הכוללת זכויות בניה בסך 024'46 מ"ר לכ- 532 יח"ד, וזכויות בניה לכ- 6,383 מ"ר למשרדים ולמסחר כמפורט בטבלה שלהלן:

מגרש	יעוד	שטח במ"ר	זכויות בניה כוללות מ"ר	יח"ד משוערות*
32374/1	מגורים	2,740	7,535	86
32374/2	מגורים	3,596	9,889	115
32374/3	מגורים	3,560	9,790	113
32374/8	מגורים	3,515	9,666	112
32374/6	מגורים	3,325	9,144	106
32374/7	מסחר ומשרדים	2,321	6,383	
סך הכל זכויות שטרם נבנו		19,057	52,407	532

* כמות הדירות הנה משוערת ויכולה להשתנות בהתאם לצרכי השוק. כמו כן, כמות הדירות תהיה בהתאם לתכנון סופי ובמגבלת זכויות הבניה. לפרטים נוספים על הפעילות בהונגריה ראו סעיף 3.1.1.2 לעיל וסעיף 4 לדוח הדירקטוריון.

3.10 לקוחות

לקבוצה אין תלות בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות אשר אובדנם ישפיע באופן מהותי על תחום פעילותה זה. לקבוצה אין לקוח שההכנסות ממנו מהוות 10% או יותר מסך כל הכנסותיה, וכן אין לקבוצה לקוחות קבועים או בעלי מאפיינים קבועים. יחד עם זאת, יצוין כי ביחס ללקוחות בפרויקטי "מחיר למשתכן" ו-"מחיר מטרה", ככלל, חוזי המכר מוכתבים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

3.11 שיווק והפצה

שיווק יחידות הדיר, לרבות פרסום, נעשה בעיקרו על-ידי מחלקת שיווק ופיתוח עסקי של הקבוצה. בנוסף, הקבוצה משתמשת בגורמי שיווק חיצוניים תמורת עמלה כמקובל. לעיתים, נעזרת הקבוצה בסקרי שוק מפולחים (מקומיים וענפיים), לצורך קביעת רמת מחירים נאותה, התואמת את הביקושים ומנסה אף להשפיע על רמתם בדרך של מבצעי מכירה לקבוצות ולבודדים.

3.12 תחרות

בתחום הבניה שוררת תחרות ערה בין מגוון של חברות בניה וקבלנים. מספר המתחרים בתחום הינו רב ומגוון, החל בחברות הבונות יחידות דיור בודדות וכלה בכאלה הבונות מאות יחידות דיור בשנה, חלקן ציבוריות ואחרות פרטיות אשר נתונין חסויים ולפיכך קשה לאמוד את מספרן. מעמדה של הקבוצה בין החברות המתחרות בתחום וכן חלקה בשוק אינם ניתנים להערכה, אם כי החברה נחשבת לבינונית בין החברות הציבוריות. בכל הערים בהן הקבוצה בונה ומשווקת דירות, קיימת תחרות משמעותית מול קבלנים רבים אחרים. כמו כן, על מנת להתמודד ביעילות עם מתחרים קיימים או פוטנציאלים בתחום ההתחדשות העירונית, החברה עושה מאמצים לשם איתור פרויקטים אטרקטיביים.

¹² לצפיה בנכס באתר Google Maps [לחצו כאן](#).

3.13 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילותה של הקבוצה בתחום זה כפופה לדיני המקרקעין, לרבות לחוקי ותקנות מיסוי מקרקעין, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 וחוק המכר (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ולהוראות ולחוזים עם רמ"י. כמו כן כפופה הקבוצה להוראות הרשויות המקומיות, לחוקי עזר עירוניים, לדיני התכנון והבנייה ולדיני איכות הסביבה. בנוסף, על החברה לפעול בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש] התשל"ל-1970 ותקנותיה לשם הבטחת בטיחות הפועלים באתרי הבנייה, וכן לקבל את כל הרישיונות הנדרשים לקבלן מורשה. בכל הנוגע לבקרת האיכות, יש לציין כי לאביב אישור כי מערכת האיכות שלה נבחנה ונסקרה על-ידי מכון התקנים הישראליים ונמצאה מתאימה לדרישות התקן הישראלי והתקן הבינלאומי ISO 9001:2000, בתחום יזמות וקבלנות כללית.

3.14 כושר ייצור

כושר הייצור של הקבוצה בתחום הבניה מושפע בעיקר מצבר הקרקעות הזמינות לבניה שבידי הקבוצה, כמו גם מהיצע של כוח עבודה זמין וזמינות חומרי בניה. בעוד שזמינות חומרי בניה איננה מהווה קושי בעת זו, הרי שהיכולת להשיג כוח עבודה מקצועי, באופן יציב ובעלויות מתוכננות, מהווה אתגר עמו מתמודד הענף כולו דרך קבע, עקב הטלטלות במדיניות הממשלה בנוגע להעסקת עובדים זרים מחד ואי היציבות בזמינות עובדים פלשתינאים תושבי השטחים מאידך. הסגר שהוטל על שטחי יהודה ושומרון החל מאוקטובר 2023 פוגע בזמינות כח האדם בקבוצה וגורם לפגיעה בקידום העבודה באתרים השונים.

3.15 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

המטרה המרכזית של הקבוצה הינה שמירה על היכולת לבנות דירות למגורים ביעילות ובעלויות סבירות ולשמור על מאגר גדול של דיירים מרוצים, שחלקם שבים ורוכשים לעצמם ו/או לקרובי משפחתם ו/או ממליצים לאחרים על רכישת דירות מגורים מהקבוצה. לשם כך, על הקבוצה להמשיך ולרכוש קרקע בזמינות גבוהה יחסית לבניה כדי להבטיח מלאי מתאים שיאפשר ייצור ושיווק שוטף.

מטרה המיידית והדחופה החל מפרוץ מלחמת חרבות ברזל הוא טיפול במחסור בכח האדם שנבע מסגירת שטחי יהודה ושומרון, אם באמצעות התקשרויות עם חברות כח אדם והתקשרויות עם קבלני משנה.

השגת נוספת של הקבוצה הינה לגוון את אוכלוסיית לקוחותיה ובעיקר להגיע לבניה באזורי ביקוש. במסגרת זו, בכוונת הקבוצה להעמיק את חדירתה לאזור המרכז.

מטרה נוספת של הקבוצה הינה לגוון את אוכלוסיית לקוחותיה ובעיקר להגיע לבניה באזורי ביקוש. במסגרת זו, בכוונת הקבוצה להעמיק את חדירתה לאזור המרכז.

היעד של החברה הוא לבנות בממוצע כ- 150-200 יח"ד לשנה במטרה לנצל ביעילות ובאופן כלכלי את משאבי וכושר הבניה.

בכוונת החברה להמשיך ולפתח את פעילות ייזום הנדל"ן והבניה תוך התמקדות בפרויקטים הקיימים של החברה. בנוסף, בכוונת החברה להמשיך ולבחון רכישת קרקעות נוספות. החברה ממשיכה לקדם ולפתח את תחום ההתחדשות העירונית ומתמקדת באיתור פרויקטים חדשים בתחום.

מודגש בזאת, כי היעדים והצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשויים להשתנות בעתיד והם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פיהם, לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, כולו או מקצתו.

4. חלק ב': תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים

4.1 מידע כללי על תחום הפעילות

4.1.1 כללי

הקבוצה משכירה נכסים מניבים באזור התעשייה בגבעת שאול בירושלים ובבנין חלון לירושלים שבמרכז ירושלים אשר מהווים נדל"ן להשקעה. כמו כן, יש לחברה הכנסות משכירות בשותפות במרכז בליליוס באזור התעשייה תלפיות בירושלים, הכל כמפורט להלן בפרק זה.

(א) גבעת שאול

בבעלות אביב מלוא הזכויות בשטח של כ-14.4 דונם באזור התעשייה גבעת שאול, ירושלים. במתחם מבנה בשטח ברטו כולל של כ-13,500 מ"ר, מתוכם כ-1,164 מ"ר וזכויות ל-10 מקומות חניה אשר נרכשו ביום 6 במרץ 2023 על ידי אביב מצד ג' תמורת 15 מיליון ש"ח, ביום 5.2.2024 הושלמה מסירת הנכס ונכון למועד זה החברה הינה הבעלים היחיד במתחם. בגין השטח שנרכש רשמה החברה הפסד מהתאמת שווי הוגן בסך 6,755 אלפי ש"ח.

המצב התכנוני כיום מיעד את הקרקע לתעשייה ולמסחר עם זכויות בנייה של 224% לתעשייה ו/או 150% למסחר (שימושים עיקריים). נכון למועד פרסום הדוח, פועלת החברה לקידום תב"ע חדשה במתחם.

שווי הנכס על פי הערכת שווי של שמאי מקרקעין ליום הדוח (ללא הרכישה שהושלמה בשנת 2024) הינו בסך של 148,560 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.9 להלן.

(ב) חלון לירושלים

אביב מחזיקה בזכויות במרכז המסחרי בפרויקט "חלון לירושלים", הכוללים שטחים מסחריים עיקריים בשטח לשיווק 2,580 מ"ר בתוספת כל שטחי השירות בקומות המסחר, מתוכם הושכרו ליום הדוח 2,486 מ"ר. בנוסף שטח של כ-762 מ"ר משמש למשרדי החברה.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום הדוח הינו בסך כ-50,100 אלפי ש"ח, מהם 39,570 אלפי ש"ח המוצגים בנדל"ן להשקעה ו-10,530 אלפי ש"ח המוצגים ברכוש קבוע. לפרטים נוספים, ראו סעיף 4.7 להלן.

(ג) מרכז בליליוס

בבעלות אביב (כולל חלקה בפלפון סנטר) כ-20% משטח של כ-29 דונם במתחם מרכז בליליוס באזור התעשייה תלפיות בירושלים. שטחי הקרקע של כ-9.5 דונם ועליהם בנויים מבנים שונים בשטח של כ-2,300 מ"ר, מושכרים עד לפיתוח המקרקעין בעתיד בעיקר לתקופות קצרות למבני מסחר ומלאכה. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.9.1 לעיל.

4.1.2 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ושינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

על פי מעלות, צפויה צמיחה של כ-0.5% בלבד בשנת 2024, עם עלייה בשיעור האבטלה לכ-4.5%. ב-2025 צפויה האצה בצמיחה הכלכלית שתתבטא בגידול של כ-5% בתמ"ג ובירידה בשיעור האבטלה לכ-4%. שיעור האבטלה נותר סביר יחסית וצפוי להמשיך לתמוך בביקוש לשטחי המשרדים ובצריכה הפרטית. אם תימשך ההאטה הכלכלית, למשל כתוצאה מהימשכות הלחימה או מהתרחבות העימות לחזיתות נוספות, צפויה פגיעה משמעותית ורחבה יותר בפעילות הכלכלית של המשק. מצב זה עלול ליצור לחץ שלילי נוסף על דמי השכירות ושיעורי התפוסה, בעיקר בנכסים המסחריים ובמשרדים. מגמות אלו ימשיכו להערכת מעלות גם להגביר את ההבדל באיכות בין נכסי פריים במיקומים מרכזיים לבין נכסים באיכות נמוכה יותר ובמיקומים פריפריאליים, במיוחד בתחום המשרדים.

העלייה בדמי השכירות, שהמשיכה גם השנה, ונבעה בין היתר מסביבת האינפלציה, ממתנת את סיכון עליית שיעורי ההיוון. בתשעת החודשים הראשונים של 2023 הציגו רוב חברות הנדל"ן המניב שיערוכים חיוביים, אם כי בהיקפים נמוכים יותר מבשנים קודמות, ונמוכים במיוחד ברבעון השלישי. רוב השערוכים נבעו מהשפעת המדד, אך גם מעלייה ריאלית בדמי השכירות ומרווחים של פרויקטים בייזום. להערכת מעלות, בהינתן המצב

הגיאופוליטי והכלכלי הנוכחי, גובר הסיכון לשחיקה חד ספרתית בשווי הנכסים בשנה הקרובה, בעיקר בנכסים ברמות איכות נמוכה שהלחץ על שיעורי התפוסה ודמי השכירות בהם יהיו גבוהים יותר.

ברבעונים האחרונים חלה ירידה מהותית בהיקף גיוסי ההון בענף ההיי-טק, בעיקר על רקע המצב הכלכלי הגלובלי והמצב הפוליטי בישראל. כתוצאה מכך החברות שוקלות מחדש את תוכנית ההתרחבות שלהן, מה שהוביל לירידה בביקוש לנכסי משרדים ובדמי השכירות עליהם, בעיקר באזור תל-אביב שנהנה לפני כן ממחירי שיא. בשלב זה לא נצפתה השפעה מהותית על שיעורי התפוסה אצל החברות המדורגות, הפועלות בעיקר באזורי ביקוש בנכסים איכותיים, אך להבנת מעלות ישנם שוכרים המבקשים להכניס שוכרי משנה לחלק מהשטחים. ההאטה בענף ההיי-טק הובילה גם להתארכות משמעותית של המו"מ מול השוכרים, המנסים להגמיש את החוזים. באזורים שמחוץ למעגלי הביקוש העיקריים ישנם עודפי היצע, והשלמת פרויקטים חדשים הצפויים להיכנס לשוק בשנים הקרובות, עשויה להגביר את הלחץ על שיעורי התפוסה, על דמי השכירות ועל השווי.¹³

4.1.3 גורמי הצלחה קריטיים בתחום

להערכת הקבוצה, גורמי הצלחה קריטיים בפעילות בתחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים, הינם בעיקר: (א) ידע וניסיון בשיווק, ניהול ותפעול הנכסים המניבים; (ב) פיזור גיאוגרפי נכון של הנכסים ומיקומם באזורי ביקוש; (ג) התקשרות בהסכמי שכירות עם שוכרים איכותיים בעלי איתנות פיננסית; (ד) הקפדה על איכות השטחים המניבים ואחזקתם ורמת השירותים הנלווים אותם היא מספקת ללקוחותיה; (ה) ביטחונות מתאימים משוכרים, הידוק הגבייה, שיפור מהירות התגובה והפעלת אמצעי אכיפה אפקטיביים; (ו) איתנות פיננסית המאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים והשקעת הון עצמי נדרש לצורך רכישת ו/או הקמת מבנים נוספים; (ז) היכולת לאתר עסקאות כדאיות ולזהות הזדמנויות עסקיות בשוק, תוך יכולת תגובה מהירה.

4.1.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של התחום

תחום פעילות זה מושפע מתנאי היצע וביקוש משתנים, ובתקופות המעבר בין עודפי היצע לעודפי ביקוש יש צורך באיתנות פיננסית ובנגישות למקורות מימון. בנוסף, נדרש ניסיון וידע באיתור נכסים אטרקטיביים ובהיערכות לשינויים בשוק. היציאה מהתחום הינה קשיחה יחסית, וזאת לאור העובדה כי מימוש נכסי נדל"ן מטבע העניין, מתבצע על פני תקופות זמן ארוכות יחסית ומושפע, בין היתר, ממיקום הנכס, אופן מימונו, מצבו הפיזי, מצב השוק המקומי וכיו"ב.

4.1.5 מבנה התחרות, מתחרים משמעותיים והתמודדות הקבוצה עם התחרות

שוק השכרת הנכסים מתאפיין ברמת תחרות גבוהה הנובעת ממספר גדול יחסית של פרויקטים ומבנים והתחרות היא בעיקר בין נכסים במאפיינים דומים ובסמיכות גיאוגרפית. החברה מתמודדת עם התחרות הענפה בתחום בישראל על-ידי התקשרות עם שוכרים איכותיים בחוזים ארוכי טווח.

4.2 תמצית תוצאות תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים (באלפי ₪)

שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	סעיף
11,468	11,603	13,026	סך כל הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
12,672	6,675	(2,025)	רווחים (הפסדים) משערובים (מאוחד)
(668)	(813)	(835)	סך כל הוצאות תחום הפעילות (מאוחד)
23,472	17,465	10,166	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
10,800	10,790	12,191	סך הכל NOI (מאוחד)
10,800	10,790	12,191	סך הכל NOI (חלק החברה)

להלן פרטים בדבר פרמטרים מאקרו כלכליים בישראל:

משתנים כלכליים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
תוצר מקומי גולמי (*) (מיליארד \$)	490	525	522
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)(**)	7.4%	5.3%	0.1%
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) (**)	9.3%	6.5%	2.0%
שיעור אבטלה (***)	4.1%	4.3%	7.5%
שיעור אינפלציה (****)	2.8%	5.3%	3.3%
התשואה על חוב ממשלתי לא צמוד לטווח ארוך (****)	2.2%	3.74%	4.62%
דירוג חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (****)	AA-/stable	AA-/stable	AA-/Negative
שער חליפין של מטבע מקומי ביחס לדולר האחרון של השנה - ש/דולר	3.110	3.519	3.627

(*) נתוני התוצר (PPP) מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת <https://www.imf.org>

(**) נתוני הצמיחה מבוססים על תחזית אגף הכלכלן הראשי במשרד האוצר מחדש נובמבר 2023.

(***) שיעור האבטלה (בלתי מועסקים) לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>

(****) שיעור אינפלציה (מדד "בגין") לפי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה <https://www.cbs.gov.il>

(****) תשואה על חוב ממשלתי - על-פי אתר בנק ישראל, נתונים וסטטיסטיקה: <https://www.boi.org.il>

(****) לפי דוח דירוג S&P בכתובת: <https://www.spglobal.com/ratings/en>

4.4 פילוחים ברמת הפעילות בכללותה4.4.1 פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים במאוחד :

סעיף	משרדים מ"ר	תעשייה מ"ר	מסחר מ"ר	סך הכל	אחוז מסך כל שטח הנכסים
שטחים ליום 31.12.2023 באזור ירושלים	711	3,464	7,580	11,755	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים ליום 31.12.2023	6%	29%	64%	100%	
שטחים ליום 31.12.2022 באזור ירושלים	778	3,475	7,580	11,833	100%
אחוזים מסך כל שטח הנכסים ליום 31.12.2022	7%	29%	64%	100%	

4.4.2 פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים במאוחד (באלפי ₪)

סעיף	משרדים	תעשייה	מסחר	סך הכל	אחוז מסך כל שווי הנכסים
שווי ליום 31.12.2023 באזור ירושלים	9,607	39,110	139,413	188,130	100%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים ליום 31.12.2023	5%	21%	74%	100%	
שווי ליום 31.12.2022 באזור ירושלים	10,590	33,080	139,170	182,840	100%
אחוזים מסך כל שווי הנכסים ליום 31.12.2022	6%	18%	76%	100%	

4.4.3 פילוח NOI לפי אזורים ושימושים במאוחד (באלפי ₪)

סעיף	משרדים	תעשייה	מסחר	סך הכל	אחוז מסך כל NOI של הנכסים
NOI לשנת 2023 באזור ירושלים	118	1,933	9,459	11,510	100%
אחוזים מסך כל NOI לשנת 2023	1%	17%	82%	100%	
NOI לשנת 2022 באזור ירושלים	-	1,825	9,053	10,878	100%
אחוזים מסך כל NOI לשנת 2022	-	17%	83%	100%	
NOI לשנת 2021 באזור ירושלים	-	1,970	8,617	10,587	100%
אחוזים מסך כל NOI לשנת 2021	-	19%	81%	100%	

4.4.4 פילוח רווחי (הפסדי) שערך לפי אזורים ושימושים (באלפי ₪)

סעיף	משרדים	תעשייה	מסחר	סך הכל	אחוז מסך כל רווחי שערך של הנכסים
רווחי שערך לשנת 2023 באזור ירושלים	(297)	5,316	271	5,290	100%
אחוזים מסך כל רווחי שערך לשנת 2023	(5.6%)	100.5%	5.1%	100%	
רווחי שערך לשנת 2022 באזור ירושלים	777	(1,414)	7,330	6,693	100%
אחוזים מסך כל רווחי שערך לשנת 2022	12%	(21%)	109%	100%	
רווחי שערך לשנת 2021 באזור ירושלים	167	5,818	6,786	12,771	100%
אחוזים מסך כל רווחי שערך לשנת 2021	1%	46%	53%	100%	

4.4.5 פירוט דמי שכירות ממוצעים למ"ר בפועל (במ"ר לחודש) :

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	84	68.7	107.5
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לר	68.8	104.0

4.4.6 פירוט שיעורי תפוסה ממוצעים באחוזים לפי שימושים :

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר
ליום 31 בדצמבר 2023	100%	94%	99%
לשנת 2023	17%	86%	99%
לשנת 2022	0%	67%	99%

4.4.7 פילוח מספר נכסים מניבים לפי אזורים ושימושים (רמה מצרפית)

סעיף	משרדים	תעשיה	מסחר
ליום 31 בדצמבר 2023 באזור ירושלים	1	1	2
ליום 31 בדצמבר 2022 באזור ירושלים	1	1	2

* יובהר, כי בעוד לחברה שני נכסים בלבד בתחום פעילות זה, אחד מהנכסים משמש ליותר משימוש אחד.

4.4.8 פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים – כל הנכסים בירושלים

תקופה	משרדים	תעשיה	מסחר
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	1.2%	4.9%	6.8%
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	-	5.5%	6.5%

4.5 א. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים :

תקופת הכרה בהכנסה	הכנסות מרכיבים קבועים	הכנסות מרכיבים משתנים באלפי ₪	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)
שנת 2024 רבעון 1	3,168	-	-	-
שנת 2024 רבעון 2	3,134	-	1	151
שנת 2024 רבעון 3	3,094	-	1	163
שנת 2024 רבעון 4	3,048	-	-	-
שנת 2025	5,455	-	3	6,494
שנת 2026	3,521	-	-	-
שנת 2027	2,985	-	3	842
שנת 2028 ואילך	8,240	-	4	2,748
סך הכל	32,645	-	12	10,398

ב. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בהנחת מימוש תקופת אופציות שוכרים:

שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (במ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים משתינים באלפי ₪	הכנסות מרכיבים קבועים	תקופת הכרה בהכנסה
-	-	-	3,168	שנת 2024 רבעון 1
163	1	-	3,134	שנת 2024 רבעון 2
-	-	-	3,094	שנת 2024 רבעון 3
-	-	-	3,052	שנת 2024 רבעון 4
1,200	1	-	11,660	שנת 2025
-	-	-	11,524	שנת 2026
383	3	-	11,407	שנת 2027
8,652	7	-	47,017	שנת 2028 ואילך
10,398	12	-	94,056	סך הכל

הנתונים הנוגעים לצפי הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד שהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמי שכירות בין הקבוצה לבין השוכרים, נכון לתאריך הדוח. נתונים אלו עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי השכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות (לרבות אך לא רק, כניסתם להליכי פשיטת רגל, כינוס נכסים וכיו"ב), מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון החלים על פעילות הקבוצה.

4.6 שוכרים עיקריים

השוכר	אפיון אזור ושימוש בנכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2023 (באלפי ₪)	אחוז מסך הכנסות החברה	מנגנון עידכון או הצמדה של דמי השכירות	שייך ענפי	בטחונות	תקופת התקשרות שנותה מתום שנת הדיווח (ואופציות להארכה) (תוך חלוקה לשכבות הכנסה)	תלות מיוחדת או כל תנאי מהותי אחר
שוכר א'	מסחר	7,253	2.6%	דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן, וכוללים תוספת בשיעור של 5% לאחר מימוש האופציה	מסחר	ערבות בנקאית בסך של 1,150 אלפי ₪ + 13 שיקים מעוודים בסך 8,570 אלפי ₪	1 שנים + 3 חודשים קיימת תקופת אופציה של 5 שנים עד שנת 2030	אין

מבנים מניבים מהותיים : הנכס במרכז כלל חלון לירושלים ברחוב אגריפס 40 בירושלים בשטח להשכרה של 2,580 מ"ר בעלות מקורית של 23,683

4.7

אלפי ₪ , חלק התאגיד בנכס 100%

שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ₪)	שווי הוון בסוף תקופה (אלפי ₪)	הכנסות שכירות בתקופה (מאוחד) (אלפי ₪)	NOI בפועל (אלפי ₪)	שיעור התשואה (%)	שיעור התשואה המותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי שערך (מאוחד) (אלפי ₪)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים ב- ₪ למ"ר	זיהוי מעריכי השווי (שם ונסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה - [מספר נכסי / Cap Rate] / השיעור, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
שנת 2023	39,570	39,570	2,783	2,709	6.8%	6.8%	11.4%	15%	590	96%	93.2	עדינה גרינברג, רונן כץ ניסיון מקצועי משנת 2001, 1994 שניהם ממשד גרינברג אולפניר ושות'	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון: 7% לנכסים מושכרים, 8.00% לנכסים פנויים. 12 נכסי השוואה למכירה, מחיר ממוצע 36.279 ₪ למ"ר, 7 נכסי השוואה להשכרה 282 ₪ למ"ר.
שנת 2022	38,980	38,980	2,528	2,413	6.2%	6.2%	10.2%	15%	2,150	96%	86.3	עדינה גרינברג, רונן כץ ניסיון מקצועי משנת 2001, 1994 שניהם ממשד גרינברג אולפניר ושות'	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון: 6.64% לנכסים מושכרים, 8.00% לנכסים פנויים. 7 נכסי השוואה למכירה, מחיר ממוצע 25,360 ₪ למ"ר, 5 נכסי השוואה להשכרה 155 ₪ למ"ר.
שנת 2021	36,830	36,830	2,361	2,389	6.5%	6.5%	10.1%	17%	3,546	96%	80.9	עדינה גרינברג, רונן כץ ניסיון מקצועי משנת 2001, 1994 שניהם ממשד גרינברג אולפניר ושות'	היוון תזרים מזומנים	שיעור היוון: 7.12% לנכסים מושכרים, 8.25% לנכסים פנויים. 9 נכסי השוואה למכירה, מחיר ממוצע 25,891 ₪ למ"ר, 3 נכסי השוואה להשכרה 179 ₪ למ"ר.

4.8 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

4.8.1 התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי - באלפי ₪

31.12.2022	31.12.2023	סעיף
182,840	188,130	סה"כ שווי נדל"ן להשקעה שהקמתם נסתיימה (מאוחד) - הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
182,840	188,130	סה"כ מאוחד
-	745	מקדמה על חשבון רכישה בניכוי הפסד מהתאמת שווי הוגן
-	7,772	סעיף נדל"ן להשקעה בתכנון בדוח על המצב הכספי (מאוחד)
-	8,517	סה"כ התאמות
182,840	196,647	סה"כ, אחרי התאמות
182,840	196,647	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)

4.9 מבנים מניבים מהותיים מאוד

לקבוצה מבנה אחד העונה להגדרה של "מבנה מניב מהותי מאוד" בהתאם לנוסח התיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון "הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה" מחודש דצמבר 2013 והוא הנכס בגבעת שאול ("הצעת חקיקה נדל"ן להשקעה"). להלן פרטים בדבר מבנים אלו:

4.9.1 הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	סעיף
גבעת שאול	שם הנכס:
רחוב בית הדפוס 29, גבעת שאול, ירושלים	מיקום הנכס:
קרקע בשטח 14,409 מ"ר, שטח בנוי לשיווק 9,253 מ"ר	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים - השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות:
100%	חלק החברה בנכס:
באמצעות חברה מאוחדת	מבנה האחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס):
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
אין	ציון שמות השותפים לנכס:
הנכס נרכש בשלושה שלבים: חלק ראשון במהלך שנת 1996; חלק שני במהלך שנת 1999; חלק שלישי במהלך שנת 2006.	תאריך רכישת הנכס:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):
רישום בלשכת רישום מקרקעין-ירושלים	מצב רישום זכויות משפטיות:
11,597 מ"ר שטח עיקרי למסחר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות:
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד/ איחוד יחסי/ שווי מאזני]:
לא רלוונטי	פרטים על נכס שנמכר:

4.9.2 נתונים עיקריים

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	סעיף
139,000	143,860	148,560	שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ₪)
139,000	143,860	148,560	ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ₪)
9,125	4,543	4,517	רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ₪)
80%	80%	81.9%	שיעור תפוסה ממוצע (%) (שיעור תפוסה ליום הדוח 88%)
7,369	7,369	8,105	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
8,349	8,687	9,293	סה"כ הכנסות (באלפי ₪)
92	100	98.5	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (₪)
-	-	-	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בתקופה (₪)
8,199	8,465	9,107	NOI (באלפי ₪)
8,199	8,465	9,107	NOI מותאם (באלפי ₪)
9,710	10,078	10,600	ERV (באלפי ₪)
7.0%	7.0%	7%	ERV yield (%)
5.9%	5.9%	6.1%	שיעור תשואה בפועל (%)
5.9%	5.9%	6.1%	שיעור תשואה מותאם (%)
4	4	5	מספר שוכרים לתום שנת דיווח
100%	100%	100%	חלק התאגיד בנכס - 100%
-	-	9,500	שווי שטח נוסף שנרכש בשנת 2023 והשלמת רכישתו הושלמה בשנת 2024
-	-	(6,755)	הפסדי שערוך (באלפי ₪) שנרשמו בגין השטח שנרכש בשנת 2023

4.9.3 פילוח הכנסות והוצאות (באלפי ₪)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	סעיף
8,111	8,686	8,987	הכנסות מדמי שכירות - קבועות
238	-	306	הכנסות שונות
8,349	8,687	9,293	סה"כ הכנסות
151	222	186	עלויות - הוצאות אחרות
151	222	186	סה"כ עלויות
8,198	8,465	9,107	רווח
8,198	8,465	9,107	NOI

4.9.4 שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תיאור השכירות תקופת ההתקשרות והתקופה שנתרה (שנים)	שידוך ענפי השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2023	השוכר
אין	ערבות בנקאית בסך של 1,150 אלפי ₪+ 13 שיקים מעותדים בסך 8,570 אלפי ₪	צמוד מלא למדד, תוספת 5% בכל תקופת אופציה.	קיימת תקופת אופציה של 5 שנים נוספות עד 15.3.2030	תקופת התקשרות הינה ל- 10 שנים, מומשה תקופת אופציה ראשונה עד 15.3.2025	מסחר	כן	כן	54.5%	שוכר א'

4.9.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (באלפי ₪)

שנה שתסתיים ביום 31.12.2028 ואילך	שנה שתסתיים ביום 31.12.2027	שנה שתסתיים ביום 31.12.2026	שנה שתסתיים ביום 31.12.2025	שנה שתסתיים ביום 31.12.2024	סעיף
6,515	1,561	1,561	3,254	9,719	הכנסות צפויות מרכיבים קבועים (בהנחה של אי מימוש אופציות)
	-	-	-	-	הכנסות צפויות מרכיבים משתנים (אומדן)
6,515	1,561	1,561	3,254	9,719	סך הכל הכנסות צפויות
30,525	8,899	8,899	9,056	9,719	סך הכל הכנסות צפויות בהנחת מימוש אופציות

4.9.6 מימון ספציפי (באלפי ₪)

סעיף	
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2023:	4,000
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך ליום 31.12.2023:	22,333
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן קצר ליום 31.12.2022:	4,000
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי: מוצג כהלוואות לזמן ארוך ליום 31.12.2022:	26,333
שווי הוגן ליום הדוח (תום שנת דיווח)	148,560
תאריך נטילת הלוואה מקורי	1.7.2020
גובה הלוואה מקורי	40,000
הצמדה למדד מחירים לצרכן	לא צמוד
שיעור ריבית אפקטיבית ליום הדוח	3.55%
מועדי פירעון וקרן ריבית	פירעון קרן ב- 59 תשלומים חודשיים שווים בסך 333,333 ₪ החל ממועד העמדת הלוואה. תשלום הקרן האחרון ביום 1.7.2025 בסך 20,353 אלפי ₪. פירעון ריבית בתשלומים חודשיים.
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]	אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות ובאמות מידה פיננסיות לתום שנת הדיווח	לא
האם מסוג non-recourse	לא

4.9.7 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

פירוט	פרטים
שעבוד בדרגה ראשונה על הזכויות בנכס ללא מגבלה בסכום לטובת מוסד בנקאי. - הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2023	26,410 אלפי ₪
שעבוד ההכנסות מדמי השכירות לטובת המוסד הבנקאי	קיים
שעבוד חשבון בנק יחודי	קיים

4.9.8 פרטים אודות הערכת השווי הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	סעיף
139,000	143,860	148,560	השווי שנקבע (באלפי ₪)
גב' עדינה גרינברג ורונן כץ	גב' עדינה גרינברג ורונן כץ	גב' עדינה גרינברג ורונן כץ	זהות מעריך השווי
כן	כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה / הכנסה / עלות / אחר)
100%	100%	100%	חלק התאגיד בנכס
9,253	9,253	9,175	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)
100%	100%	100%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
9,710	10,078	10,600	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (אלפי ₪ לשנה)
9,710	10,078	10,600	דמי שכירות [שנתיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (אלפי ₪ לשנה)
87.45	90.76	96.3	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (₪)
9,710	10,078	10,600	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ₪)
0	0	0	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים
8.00% עד 6.75%	8.00% עד 6.75%	8.00% עד 7.00%	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
(4,000)	(3,580)	(5,330)	ניתוחי רגישות לשווי בגין עליה בשיעורי היוון של 0.25% - שינוי בשווי באלפי ₪
5,000	3,860	5,700	ניתוחי רגישות לשווי בגין ירידה בשיעורי היוון של 0.25% - שינוי בשווי באלפי ₪

4.10 שיווק והפצה

שיווק השטחים להשכרה נעשה באמצעות אנשי מכירות פנימיים, עובדי החברה. כמו כן החברה נעזרת במשרדי תיווך נדל"ן לצורך השכרת המבנים. ההנחיות המועברות למתווכים והקשר עימם נעשים באמצעות אנשי המכירות שהם עובדי החברה.

לקבוצה אין תלות באמצעי שיווק כלשהו.

4.11 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

פעילות הקבוצה בתחום הפעילות כפופה להסדרים בהתאם לדיני המקרקעין, חוקי השכירות ודיני התכנון והבנייה. בנוסף מושפעת הפעילות בתחום זה מעדכוני חקיקה בתחום רישוי עסקים, מיסוי מקרקעין ומיסוי עירוני.

4.12 יעדים ואסטרטגיה עסקית וצפי להתפתחות בשנה הקרובה

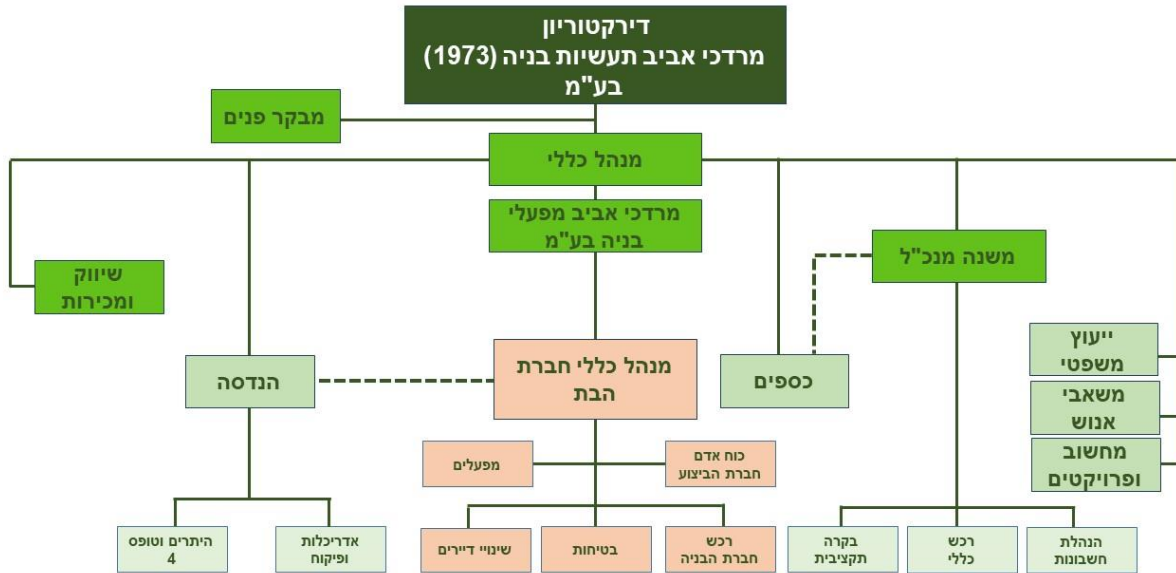
בכוונת הקבוצה להשכיר את הנכסים הפנויים ולהשביח את הנכסים ככל הניתן ע"י מימוש זכויות הבניה שטרם נוצלו.

מודגש בזאת, כי היעדים והצפי להתפתחות בשנה הקרובה עשויים להשתנות בעתיד והם אינם מחייבים את החברה לפעול אך ורק על פיהם, לכן, עשויים להיות מקרים בהם תפעל החברה בשונה מהאמור לעיל, כולו או מקצתו.

5. חלק ג': עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

5.1 הון אנושי

5.1.1 תרשים המבנה הארגוני בקבוצה



5.1.2 מספר העובדים על פי הרכבם

31.12.2022	31.12.2023	סעיף
9	8	הנהלה בכירה
20	17	עובדי משרד
13	11	מחלקת תכנון
42	36	מנהלי פרויקטים, מנהלי עבודה, מנהלי תחומים וראשי צוותים
332	304	עובדים מקצועיים ופועלים
416	376	סה"כ

5.1.3 מספר עובדים על-פי המבנה הארגוני

31.12.2022	31.12.2023	סעיף
4	4	מנכ"ל, מנהל פיתוח עסקי ומשנה למנכ"ל
1	1	לשכה
2	3	מחלקה משפטית
6	5	מחלקת כספים
55	57	מפעלים
4	3	מחלקת שיווק
327	293	מחלקת ביצוע (ראו הערה בסעיף 5.1.4 למחסור בכח האדם הנובע ממלחמת חרבות ברזל)
2	2	מחלקת משאבי אנוש
2	3	מחלקת מערכות מידע
13	11	מחלקת תכנון והנדסה
416	382	סה"כ

5.1.4 מצבת עובדים בסוף שנה

שנה	עובדי החברה, ישראלים	עובדי פלשתינאים, תושבי יהודה ושומרון ועזה	עובדים קבלני כח אדם, כולל עובדים זרים	סך הכל
2022	93	323	-	416
2023	86	290	-	376

החל מיום 7 באוקטובר 2023 ועד למועד פרסום הדוח נמנע מעובדי החברה, פלשתינאים תושבי יהודה ושומרון ועזה להכנס לישראל בשל סגר שהוטל בעקבות מלחמת חרבות ברזל.

מדיניות הקבוצה הינה שמירה על גרעין מקצועי קבוע, תוך התאמת כמות העובדים הארעיים להיקפי הבנייה המשתנים. הקבוצה הינה עתירת כוח אדם מקצועי ומיומן והשימוש בקבלני משנה מועט.

5.1.5 הסכמי העסקה

מרבית עובדי הקבוצה מועסקים על-פי הסכמי עבודה קיבוציים וצווי הרחבה החלים עליהם, ועיקרם פועלי בניין ותעשייה, ישראלים, פלשתינאים תושבי יהודה ושומרון וכן עובדים זרים. כל פועלי הבניין שאינם ישראלים מועסקים על-פי היתרים קיימים. על פי ההסכמים כאמור לעיל נקבעים במידה רבה ההטבות הסוציאליות להן זכאים המועסקים.

שאר עובדי קבוצה, בכללם מנהלים ועובדים בכירים אחרים, מועסקים בהסכמי העסקה אישיים. תנאי העסקתם כוללים שכר בסיסי, חופשה שנתית, ימי מחלה, קצובת הבראה ושעות נוספות, בהתאם לדין. החברה מעמידה לחלק מהעובדים הבכירים רכב צמוד על חשבונה.

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה שבתוקף, התחייבות לתשלום מלוא ההתחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות על-ידי הפקדות שוטפות בעיקר בקרנות פנסיה ומיעוטן בפוליסות לביטוח מנהלים ויתרתן על-ידי ההתחייבות הכלולה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

להערכת החברה, לחברה לא קיימת חשיפה בגין אי עמידה בהסכמי העסקה.

5.1.6 תוכניות תגמול לעובדים

הקבוצה מתמרצת את עובדיה במתן תגמול בדרך של תשלומי פרמיה בהתאם לעמידה ביעדים, אשר נמדדים על בסיס חודשי ומצטבר.

סך כל הפרמיות אשר שולמו לעובדים בשנים 2023 ו-2022 הסתכמו ב- 1,212 אלפי ₪ וב-1,466 אלפי ₪, בהתאמה. מובהר כי כל הסכומים האמורים שולמו לעובדים בלבד ולא לנושאי משרה ו/או לבעלי ענין בחברה. לפרטים בדבר תגמול בעלי ענין ונושאי משרה ראו הפירוט בהתאם לתקנה 21 בפרק ה' לדוח תקופתי זה.

5.1.7 תלות בעובדים

להערכת הקבוצה אין לה תלות מהותית בעובד מסוים בקבוצה.

5.1.8 הדרכה ואימונים

הקבוצה משקיעה משאבים בהדרכות והשתלמויות מקצועיות לעובדיה בהתאם לסוג העובד והתחום בו הוא פעיל. כן מתבצעות פעולות מניעה והדרכה בנושאי בטיחות בעבודה ומעת לעת מתקיימות גם פעולות שמטרתן גיבוש חברתי. עלויות ההדרכה אינן מהותיות.

5.2 רכוש קבוע ומתקנים

משרדי הקבוצה, בהם מתרכזת עיקר הפעילות בתחום זה, ממוקמים ברח' אגריפס 40 בירושלים. לאביב זכויות חכירה לדורות במקרקעין הנ"ל.

הקבוצה מחזיקה בציוד עבודה הדרוש לביצוע משימות ההקמה והבניה של הפרויקטים השונים וביניהם: מנופים, מלגזות, טרקטורים, מכבשים, מדחסים וכלי עבודה קטנים. בנוסף, בידי הקבוצה משאית, טנדרים ומכוניות נוסעים.

מפעלי הקבוצה ממוקמים באזור התעשייה עטרות בירושלים. בבעלות החברה קרקע בשטח של כ- 7.6 דונם בחכירה מהוונת מאת רמ"י. על הקרקע מפעל לייצור ועיבוד אבן ושיש הממוקם על פני שטח של כ- 1.5 דונם ויתרת השטח משמשת כמחסן מרכזי של הקבוצה בו היא מאחסנת ציוד שאינו בשימוש. למידע נוסף ראו באור 11(א) בדוחות הכספיים בפרק ג לדוח תקופתי זה.

המפעלים לייצור מוצרי אלומיניום ומסגרות ממוקמים בעטרות בירושלים במבנה בשטח של כ- 3,300 מ"ר הממוקם על קרקע בשטח של כ- 2.3 דונם בבעלות רשומה בלשכת רישום המקרקעין. למידע נוסף ראו באור 11(א)2 בדוחות הכספיים בפרק ג לדוח תקופתי זה.

5.3 הון חוזר¹⁴**5.3.1 תיאור תמצית הרכב ההון החוזר של התאגיד.**

לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ- 106.8 מיליון ₪. לאחר התאמות לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר בסך של כ- 88.4 מיליון ₪.

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ובניינים למכירה בסך כ- 304.9 מיליון ₪, מזומנים ושווי מזומנים בסך 8.6 מיליון ₪ ונכסים בגין לקוחות בסך 104.8 מיליון ₪. מנגד, עיקר ההתחייבויות השוטפות הנן אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 165.1 מיליון ₪ והתחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות בסך 80.3 מיליון ₪.

ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר, והוא נובע בעיקר כתוצאה מהמחזור התפעולי של החברה בתחום פעילות הבניה של החברה שכן חלק עיקרי של מלאי בניינים למכירה צפוי להסתיים לאחר תום תקופת שנים עשר חודשים.

להלן טבלת ההון החוזר והתאמתו לתקופה של 12 חודשים: (באלפי ₪).

סעיף	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	התאמות לתקופה של 12 חודשים	סך הכל
נכסים שוטפים	439,003	(59,601)	379,402
התחייבויות שוטפות	(332,237)	(41,208)	(291,029)
עודף ההתחייבויות השוטפות על הנכסים השוטפים	106,766	(18,393)	88,373

¹⁴ בסעיף זה, "הון חוזר לתקופה של שניים עשר חודשים" - כמשמעותו בכללי חשבונאות מקובלים.

5.3.2 התפתחות יחס ההון החוזר לסוף שנה

החברה הגדירה את משך המחזור התפעולי של מגזר הבניה למגורים לתקופה של עד 4 שנים, ובהתאם לכך מוצגות חלק ממלאי הבניינים למכירה שאורך תקופת הבניה שלהם לתאריך כל תקופה עולה על תקופת המחזור התפעולי הנ"ל בנכסים שאינם שוטפים. מצד שני, האשראי שניתן למלאי קרקעות ובניינים הנו בעיקרו אשראי פרויקטלי לזמן קצר, אשר להערכת החברה וניסיונה העיסקי ביכולת החברה להאריכו לתקופה שמעבר ל- 12 חודשים.

ככלל, הקבוצה החלה בשנת 2023 להעניק אשראי ללקוחותיה - רוכשי הדירות, באמצעות דחיית חלק מהותי מסכומי החוזה לתשלום בסמוך ולקראת המסירה ובהתאם לכך גדל סעיף נכסים בגין חוזים עם לקוחות – עיסקאות בניה ומקרקעין לסך של 104,847 אלפי ₪ ביחס ל- 2,705 אלפי ₪ בלבד בשנה קודמת. מדיניות הגביה מרוכשי הדירות בדרך כלל הייתה עד אז גביית דמי קדימה בעת חתימת חוזה הרכישה ופריסת יתרת התשלומים לתקופת הבניה, תוך מתן סיוע בהפניית הרוכשים לבנקים למשכנתאות. פיגורים גוררים עמס תשלומי ריבית והצמדה ובכל מקרה אין הקבוצה מוסרת דירות לרוכשים טרם פירעון מלוא חובם.

הקבוצה אינה מחזיקה מלאי חומרים הדרוש לבניה, אלא בהיקף הנדרש לשימוש מיידי. מלאי חומרי הגלם והמוצרים הגמורים בתעשייה הוא זניח.

תנאי התשלום לספקים ולנותני שירותים, קבועים מזה תקופה ארוכה והם בעיקר שוטף + 90 יום מחדש ההספקה או מתן השירות.

5.4 מימון

ככלל, הקבוצה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי בנקאי, אגרות החוב שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

5.4.1 שיעורי הריבית הממוצעות על הלוואות

שנה	מקורות אשראי בנקאיים		מקורות אשראי לא בנקאיים (אג"ח)	
	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך
2022	6.40%	4.29%	4.8%	4.8%
2023	7.65%	6.84%	6.9%	6.9%

5.4.2 מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

הקבוצה מממנת את פעילותה בתחום הבניה בדרך של ליווי בנקאי לכל פרויקט בנפרד על-פי הסכם למימון פרויקט בניה הכולל, בין השאר, הבטחת מסגרות אשראי למימון הבניה ומתן ערבויות על-פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התש"ל-1974, לרוכשים ו/או ערבויות לבעלי הקרקע. הליווי מתבצע על-ידי פתיחת חשבון נפרד לכל פרויקט ואשר בו מתנהלת כל פעילותו, כאשר הכספים המתקבלים ממכירת היחידות מופקדים ישירות לחשבון הפרוייקט ע"י הלקוחות באמצעות שוברים המונפקים ע"י הבנק המלווה. הכספים משמשים לבניה ולפירעון אשראי שניתן לפרוייקט. כל משיכה מחשבון זה טעונה אישור מוקדם של המפקח מטעם הבנק ("המפקח") והסכמת הבנק. הביטחונות לבנק כוללים, בין השאר, משכנתא בדרגה ראשונה על הקרקע בפרוייקט, המחאה על דרך השעבוד על הזכויות הנובעות ממנו (כגון, זכויות כלפי קבלני משנה), שעבוד החשבון המיוחד והכספים המתקבלים מרוכשי הדירות וכן שעבוד על הציוד והחומרים המשמשים אותו. הבנק מנפיק לדייר ישירות ערבות חוק מכר בגין כל הפקדה המבוצעת ע"י הלקוחות באמצעות שוברים ללא צורך בבקשת החברה.

המפקח בודק את התוכניות, המפרטים, הביצוע בשטח, העמידה בלוח הזמנים שנקבע, קצב המכירה ורמת המחירים. במקרה של הפרה, לרבות קצב ביצוע או מכירה איטיים מידי, רשאי הבנק להפסיק את מתן האשראי ולהשלים את הפרוייקט בדרך שיבחר, תוך שימוש בביטחונות שהתאגיד העמיד לרשותו.

הקבוצה מתחייבת להשקיע ממקורותיה אחוז מסוים מההשקעות בפרוייקט, לעמוד בתקציב ההוצאות בפרוייקט ולעמוד בתחזיות מכירה ותקבולים של היחידות בפרוייקט ובקצב בניה.

חלק מהסכמי הליווי כוללים מגבלות על יכולתה של אביב להעברת כספים לחברה כגון הוראה לפיה פעולות כגון החזר הלוואות בעלים על ידי אביב יהיו כפופים לתקציב שאושר לפרוייקט.

להלן מספר מגבלות עיקריות החלות על אביב שמופיעות בהסכמי מימון פרויקט בניה:

אביב התחייבה כי לא תשעבד או תמחה את זכויותיה במקרקעין ששועבדו לטובת הבנק ללא אישור בכתב ומראש של הבנק.

אביב התחייבה כי לא יעשה שינוי שליטה בה ללא אישור בכתב ומראש מהבנק.

אביב התחייבה כי לא תשעבד את רכושה או את נכסיה כולם או מקצתם בשעבוד צף כלשהוא, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.

אביב התחייבה לא למשוך עודפים שיצטברו בחשבון הפרויקט אלא בהתקיימות תנאים מסוימים כפי שנקבעו בהסכם, לרבות אישור הבנק לכך.

הקבוצה מממנת את פעילותה בתחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים על-ידי אשראי ספציפי מבנקים לכל נכס בנפרד, ובחשבון בנק נפרד, לבנקים זכות לשנות את תנאי האשראי באם תחול הרעה משמעותית בדמי השכירות מהנכסים.

5.4.3 להלן פרטים בדבר מסגרות האשראי של הקבוצה (במיליוני ₪)

שם הפרויקט או הנכס	סך הכל מסגרות אשראי	סך הכל ניצול מסגרת	מסגרת למימון קרקע ונלוות	ניצול למימון קרקע ונלוות	מסגרת עלויות בניה למימון	ניצול מסגרת למימון עלויות בניה	מסגרת ערבויות	ניצול מסגרת ערבויות
תלפיות	25.4	25.4	21.8	21.8	-	-	3.6	3.6
נתניה	16.2	16.2	16.2	16.2	-	-	-	-
ראשון לציון 315 יח"ד - נרקיסים	507.0	282.4	-	-	115.0	44.2	392.0	238.2
בית שמש - 130 יח"ד	164.0	88.5	-	-	50.0	34.1	114.0	54.5
באר יעקב	130.4	130.4	128.1	128.1	-	-	2.3	2.3
קרית גת	39.5	39.5	37.0	37.0	-	-	2.5	2.5
ערבויות ביצוע ובדק בפרויקטים שהסתיימו	12.1	12.1	-	-	-	-	12.1	12.1
חלון לירושלים	6.8	6.8	6.8	6.8	-	-	-	-
חלון לירושלים ונכסים בעטרות	46.3	46.3	46.3	46.3	-	-	-	-
גבעת שאול	26.4	26.4	26.4	26.4	-	-	-	-

5.4.4 היקפי אשראי בריבית משתנה

להלן פירוט בדבר היקפי האשראי בריבית משתנה של הקבוצה (באלפי ₪).

טווח ריבית	סכום אשראי בריבית משתנה ליום 31.12.2023	אחוז מסך הנכסים במאזן ליום 31.12.2023	ממוצע משוקלל של שיעור הריבית ליום 31.12.2023	סכום אשראי בריבית משתנה ליום 31.12.2022	אחוז מסך הנכסים במאזן ליום 31.12.2022	ממוצע משוקלל של שיעור הריבית ליום 31.12.2022
פריים + 1% עד 2.6%	330,083	33.8%	פריים + 1.25%	78,037	9.7%	פריים + 1.73%

5.4.5 הלוואות ומסגרות אשראי מהותיות

5.4.6 להלן פרטים בעניין הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של אביב (לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה ראו סעיף 6 לדוח הדירקטוריון בפרק ב של דוח תקופתי זה):

סעיף	יתרת האשראי כולל הלוואות, ריבית לשלם וערבויות ליום 31.12.2023	מאפייני המלווה	תיאור עיקרי הסכם הלוואה	פרטי לוח סילוקין	מגבלות החלות על החברה ואמות מידה פיננסיות	בטוחות עיקריות שהועמדו לטובת המלווה
מסגרת אשראי למימון נדל"ן להשקעה קרקע ומבנים בעטרות.	46,281 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי למימון נדל"ן להשקעה, קרקע ומבנים בעטרות. בסך 46,281 אלפי ₪ המנוצלת במלואה ליום הדוח.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 1.4.2024	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בנכסים; שעבוד צף על הזכויות בנכסים. ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום החברה.
אשראי למימון פרויקט לבניית 315 יח"ד בראשון לציון – שכונת נרקיסים	282,368 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת כספית: 115 מיליון ₪, מסגרת לערבויות 507 מיליון ₪ (סכומי המסגרת חופפים) מסגרת אשראי לערבויות מנוצלת ליום הדוח בסך של 238,190 אלפי ₪, מסגרת הכספית מנוצלת ליום הדוח בסך של 44,178 אלפי ₪.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 31.8.2025	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן הפרויקט; שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום החברה.
אשראי למימון בניית 130 יח"ד בבית שמש – שכונת נווה שמיר	88,541 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת לערבויות חוק מכר בסך 112 מיליון ₪ מנוצלת ליום הדוח בסך 53,067 אלפי ₪, מסגרת אשראי כספי בסך 50 מיליון ₪ שמנוצלת ליום הדוח בסך 34,051 אלפי ₪, מסגרת אשראי לערבויות בסך של 1,423 אלפי ₪ אשר מנוצלת ליום הדוח במלואה.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 31.7.2024	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן הפרויקט; שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום החברה.
מסגרת אשראי למימון נדל"ן להשקעה בגבעת שאול, ירושלים	26,410 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	הלוואה בסך של כ- 26,410 אלפי ₪ מיום 1.7.2020 לא צמודה, נושאת ריבית שנתית בשיעור 3.55%. פירעון קרן ב- 59 תשלומים חודשיים שווים בסך 333,333 ₪ החל ממועד העמדת ההלוואה. תשלום הקרן האחרון ביום 1.7.2025 בסך 20,353 אלפי ₪. פירעון ריבית בתשלומים חודשיים.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 1.7.2025	התחייבות אביב שלא לשעבד את רכושה או את נכסיה, כולם או מקצתם, בשעבוד צף לטובת צד ג' כלשהו ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש. אין אמות מידה פיננסיות.	משכנתא לטובת המלווה על מלוא הזכויות במבנה ובקרקע; שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הייעודי שנפתח להכנסות מהנכס; שעבוד צף על מלוא זכויות החברה לקבלת כספים מחוזי שכירות בנכס; שעבוד פוליסת הביטוח בפרויקט.
מסגרת אשראי למימון קרקע פרויקט באר יעקב לבניית 210 יח"ד	130,440 אלפי ₪	תאגיד בנקאי	מסגרת אשראי לרכישת קרקע בסך 128,127 אלפי ₪ המנוצלת במלואה ליום הדוח ומסגרת אשראי לערבויות בסך של 2,313 אלפי ₪ אשר מנוצלת ליום הדוח במלואה.	תקופת המסגרות הינה עד ליום 30.3.2025	אין	משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן הפרויקט; שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום החברה.

<p>משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעי החברה בפרויקט; שעבוד צף על הזכויות בפרויקט וכן שעבוד צף על כל זכויות החברה בחשבון הפרויקט; ערבות מתמדת וללא הגבלה בסכום החברה.</p>	<p>אין</p>	<p>תקופת המסגרות הינה עד ליום 30.11.25</p>	<p>מסגרת אשראי לרכישת קרקע בסך 35,186 אלפי ₪, מסגרת למימון תשלום מע"מ עד ליום 4.3.2024 בסך 1,860 אלפי ₪ ומסגרת אשראי לערבויות בסך של 2,497 אלפי ₪, המסגרות מנוצלות במלואה ליום הדוח</p>	<p>תאגיד בנקאי</p>	<p>39,543 אלפי ₪</p>	<p>מסגרת אשראי למימון קרקע פרויקט קרית גת לבניית 218 יח"ד</p>
--	------------	--	---	--------------------	----------------------	---

מיסוי 5.5

לפרטים, ראו ביאור 12 לדוח הכספי המאוחד של החברה.

סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 5.6

במהלך פעילות הקבוצה בתחום פעילות הבניה, נדרשת הקבוצה לעמוד בדרישות לעניין איכות הסביבה, בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה וכן בדרישות רגולטוריות שונות בתחום, הנוגעות בין היתר למטרדים ולסילוק פסולת. יחד עם זאת, להערכת הקבוצה אין בסיכונים סביבתיים האמורים ולא צפויה להיות להם השפעה מהותית על פעילות הקבוצה. נכון למועד הדוח, לקבוצה אין מדיניות סדורה בדבר בניהול סיכונים סביבתיים. מנכ"ל החברה אחראית לטיפול ופיקוח על נושא איכות הסביבה במסגרת פעילות הקבוצה. הקבוצה מודעת לנושא וככל שידרש תקבל יעוץ שוטף וספציפי בנושאים הקשורים לאיכות הסביבה מיועציה המקצועיים.

הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה 5.7

לפרטים בדבר הסכם שיתוף פעולה ביחס למקרקעין במרכז בליליוס ראו סעיף 3.9.1 לעיל.

הליכים משפטיים 5.8

לפרטים בדבר הליכים משפטיים מהותיים ראו ביאור 19א לדוחות הכספיים.

מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים 5.9

המגזרים הגיאוגרפיים שבהם פועלת הקבוצה בתחום הבניה הינם ישראל והונגריה, כאשר מירב הפעילות הינה בישראל. כל ההכנסות מחיצוניים הינן בישראל, שכן הפעילות בהונגריה לא הבשילה לכדי דווח על הכנסות. בתחום הנדל"ן להשקעה כל הפעילות היא בירושלים.

לפירוט בדבר תוצאות ונכסי המגזרים ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים.

דיון בגורמי סיכון 5.10**סיכוני מקרו** 5.10.1**שינויים בשערי ריבית** 5.10.1.1

לשינויים אלו השפעה על העלויות במימון ההשקעות בשוק הנדל"ן המקומי. חלק ניכר מהאשראי של הקבוצה הנו בריבית משתנה ולפיכך לשינויים בשיעור הריבית השפעה מיידית על עלויות המימון. שינויים בשיעורי הריבית על משכנתאות גורמת לשינויים בביקושים לדירות ומשפיעה על מחיריהן ולכך השפעה על רווחיות הפרויקטים.

שינויים בקצב האינפלציה 5.10.1.2

לקצב האינפלציה השפעה בעיקר על הוצאות הבניה, במקביל צמודים בחלקם גם חובות רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה. לפיכך לקצב האינפלציה השפעה על רווחיות הפרויקטים.

5.10.1.3. שינויים בשער החליפין דולר ארה"ב

לשינויים בשער החליפין דולר ארה"ב השפעה על מחירי תשומות הבניה, בהם מרכיב היבוא גבוה.

5.10.1.4. שינויים בשער החליפין - פורנט הונגרי

לשינויים בשער פורנט הונגרי השפעה מהותית על ערך ההשקעות בהונגריה ושינוי זה עשוי להשפיע על תוצאות החברה.

5.10.1.5. המצב הביטחוני בישראל

החמרה במצב הביטחוני עלולה להוביל בין היתר למחסור בכוח אדם זמין לביצוע עבודות, להתייקרות עלויות עבודות בניה, ולירידה בביקושים לשטחים להשכרה וליחידות דיור ומחיריהם, אשר עלולים להשפיע לרעה על תוצאות פעילות החברה.

5.10.1.6. שיעורי צמיחה ואבטלה

לשניים אלו, המכתיבים את כמות הכסף שבידי הציבור, השפעה רחבה על הביקושים.

5.10.1.7. התפשטות נגיפים ומחלות

להתפשטות נגיפים ומחלות, כדוגמת נגיף הקורונה, עלולה להיות השפעה על תחומי הפעילות של החברה, בין היתר בשל מאמציהן של מדינות ואוכלוסיות למנוע את התפשטותם.

5.10.2. סיכונים ענפיים**5.10.2.1. שיווק קרקעות על-ידי המדינה**

מדיניות השיווק מכתובה את מחירי הקרקעות המוצעות במכרז, מחירי עבודות הפיתוח, לוחות זמנים ובחלק ניכר מהמכרזים הקרקעות מיועדות למכרזים במסגרת מחיר למשתכן, לכל זה השפעה ניכרת על עלויות הפרויקט.

5.10.2.2. פועלי בנין

לקבוצה, כמו לשאר הגופים הפועלים בענף, תלות בפועלי בנין זמינים. במדיניות הממשלה בנושא העסקת עובדים זרים ופועלי בנין מהשטחים חלים שינויים תכופים, הגורמים לייקור העלויות, הן בשל המחסור בעובדים והן בשל חוסר האפשרות ליצירת קצב עבודה מתוכנן ועמידה בלוחות זמנים.

5.10.2.3. היצע נדל"ן מניב

להיצע זה השפעה על קצב השכרת הנכסים שבידי התאגיד.

5.10.2.4. עלייה בשכר מינימום והשפעות הסכם קיבוצי בענף הבניה

עיקר עובדי החברה עובדים על פי הסכם הקיבוצי בענף הבניה וחלקם משתכרים שכר מינימום. להעלאת שכר המינימום ולשכר על פי ההסכם הקיבוצי עשויה להיות השפעה על הוצאות הקבוצה ורווחיה.

5.10.2.5. בטיחות בעבודה

ענף הבנייה מאופיין בפעילות בסביבת עבודה בעלת סיכונים בטיחותיים הנובעים מביצוע עבודות מורכבות, בתנאים סביבתיים משתנים, הכוללים עבודה בגובה, הפעלת ציוד כבד וחומרים מסוכנים. לפיכך, הקבוצה חשופה לסיכונים של פגיעה בחיי אדם, הוצאות כספיות משמעותיות, הליכי אכיפה מנהליים והליכים פליליים.

5.10.2.6. סיכוני סייבר ואבטחת מידע

במהלך השנים האחרונות חל גידול משמעותי בעוצמת איומי הסייבר, הן מבחינת היקפם, הן מבחינת גורמי האיום והן בהיבטי תחכום וזמניות כלי התקיפה, כאשר מגמה זו צפויה להימשך גם בעתיד. "אירוע סייבר" משמע אירוע אשר במהלכו מתבצעת תקיפת מערכות מחשב ו/או מערכות ותשתיות משובצות מחשב על ידי, או מטעם, גורם (חיצוני או פנימי לחברה) שבכוונתו להסב נזק לחברה (נזק – תוצאה בלתי רצויה, לרבות שיבוש/הפרעה/השבתה של פעילות, גניבת נכס, איסוף מודיעין ופגיעה במוניטין/אמון הציבור). התרחשותו של אירוע סייבר עלולה לגרום לחברה נזק כאמור לעיל, ובין היתר לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה. החברה נוקטת במספר אמצעים במטרה למזער את סיכוני הסייבר, כגון: (א) מתן הרשאות בצורה מבוקרת המצמצמת את הגישה לתוכן חיוני/רגיש; (ב) עבודה עם מערכת הכוללת הגנות מפני אי-מיילים החשודים כאי-מיילי "דיוג" (פשינג); (ג) הנחיית כל העובדים בנוגע לאי-פתיחת אי-מיילים חשודים ודיווח עליהם; (ד) שימוש ב-Firewall ייעודי וכן במערכת המאפשרת ניתוח וניתוח ניסיונות תקיפה; (ה) איפוס סיסמאות מידי תקופה; (ו) גיבוי תדיר של המידע הארגוני באמצעות מערכת "ענן"; ו- (ז) שחזור מידי תקופה של קצבים מתוך המערכת על מנת לוודא את תקינותם בפועל.

5.10.3. סיכונים מיוחדים לתאגיד**5.10.3.1. ביצוע עצמי**

הקבוצה מבצעת את מרבית עבודות הבניה בעצמה, באמצעות עובדיה ומפעלי האבן, האלומיניום והמסגרות שבבעלותה וכמעט ללא קבלני משנה מה שמוזיל את עלויות הבניה. בשל כך, לחברה חשיפה להוצאות קבועות גבוהות בעת ירידה בהיקפי הפעילות.

5.10.4. סיווג גורמי הסיכון על פי מידת השפעתם

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון הרלוונטיים לתחום הפעילות, מדורגים בהתאם להערכת הנהלת הקבוצה על פי השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

גורמי הסיכון	השפעה רבה	השפעה בינונית	השפעה מועטה
סיכוני מאקרו - שינויים בשערי ריבית	+		
סיכוני מאקרו - שינויים בקצב האינפלציה		+	
סיכוני מאקרו - שינויים בשער החליפין - דולר ארה"ב			+
סיכוני מאקרו - שינויים בשער החליפין - פורנט הונגרי		+	
סיכוני מאקרו - המצב הביטחוני בישראל	+		
סיכוני מאקרו - שיעורי צמיחה ואבטלה		+	
סיכוני מאקרו - התפשטות נגיפים ומחלות		+	
סיכונים ענפיים - שיווק קרקעות ע"י המדינה	+		
סיכונים ענפיים - זמינות פועלי בנין	+		
סיכונים ענפיים - היצע נדל"ן מניב		+	
סיכונים ענפיים - עליה בשכר מינימום		+	
סיכונים ענפיים - בטיחות בעבודה	+		
סיכונים ענפיים - סייבר ואבטחת מידע			+
גורמי סיכון ייחודיים - ביצוע עצמי	+		

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

ליום 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ וחברות הקבוצה במאוחד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. בדוח דירקטוריון זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשרם של הדברים:

"החברה"	- מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ;
"אביב"	- מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ;
"הקבוצה"	- החברה וחברות מאוחדות שלה;
"הדוחות הכספיים"	- הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ולשנה שנסתיימה במועד זה;
"התקופה" או "תקופת הדוח"	- תקופה של שנה אשר הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

1. הסברי הדירקטוריון לגבי מצב עסקי תאגיד

הקבוצה עוסקת בשני תחומי פעילות כדלקמן: (א) תחום הבניה למגורים - הכולל ייזום, תכנון, הקמה, שיווק ומכירה של נכסי נדל"ן; (ב) תחום השכרה והפעלה של נכסים מניבים - הכולל השכרה והפעלה של נכסי נדל"ן מניבים.

- החברה מכרה בשנת 2023 156 יח"ד, מהן 97 יח"ד בשוק חופשי, בהיקף כספי של כ- 270.2 מיליון ₪.
- מתחילת שנת 2024 ועד לפרסום הד"ח מכרה החברה 29 יח"ד, כולן בשוק החופשי, בהיקף כספי של כ- 84.6 מיליון ₪.

1.1 אירועים בעלי אופי מהותי בתקופת הדוח ולאחריה

1.1.1 "מלחמת חרבות ברזל" ושינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים

מלחמת "חרבות ברזל":

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר הובילה לשורה של השלכות והגבלות, לרבות סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים והפסקת לימודים במערכות החינוך. בנוסף, גויס מספר רב של אזרחים למילואים. צעדים אלו, גרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית. כמו כן, כתוצאה מהמלחמה, נרשמו ירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל.

גיוס המילואים הנרחב לצד הקפאת היתרי עבודה של עובדים פלסטינאים ועזיבת עובדים זרים הובילו לצמצום היקפי כח האדם הזמנים לפעילות חברות, באופן אשר עלול לעכב ואף להשבית תהליכי פעילות של חברות.

לפי דוח מיוחד של מידרוג בע"מ מיום 24.10.2023 בנושא השלכות המלחמה על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדרוגים על ידה ("מידרוג" ו- "דוח מידרוג") העליה בסיכון הגאו-פוליטי צפויה להגדיל את עלויות המימון של הממשלה ושל חברות, וזאת מעבר למגמת עליית הריבית במשק ובעולם בכלל, ובכך להביא לצמצום נוסף בפעילות החברות.

בהתאם לדוח מידרוג: (א) **ענף ייזום נדל"ן למגורים** ניצב בפני סיכון גבוה יחסית בטווח הקצר, בשל ההאטה החדה ברכישת דירות חדשות בתקופת המלחמה ובעקבותיה, אתגרים תפעוליים וברקע התייקרות עלויות המימון שהחלה לפני כשנה וחצי. להערכת מידרוג, המלחמה תוביל בטווח הקצר לבלימה חדה בהיקף רכישת דירות, ובפרט דירות חדשות וזאת על רקע סנטימנט צרכני שלילי, אי-ודאות כלכלית וחששות ביטחוניים. בנוסף, לפי מידרוג, הירידה בביקושים עלולה להוביל לירידה במחירי הדירות החדשות בשיעור חד מזה שנרשם עד כה מתחילת השנה; (ב) המלחמה צפויה לפגוע

בטווח הקצר **בענף קבלנות הבנייה והתשתיות**, וצפויה להוביל לשחיקה ברווחיות החברות בתחום בהתייחס למחסור בכח אדם, מגבלות אופרטיביות דוגמת הפעלה של אמצעי הנפה, גידול בעלויות חומרי גלם ועיכובים בשרשרת האספקה לצד שחיקת השקל אל מול המטבעות העיקריים המביאה לעלייה בעלויות היבוא ועלויות השילוח, וכן צפי לעיכוב בפרויקטים קיימים ובמכרזים לפרויקטים חדשים; (ג) בטווח הקצר ההשפעה של המלחמה על **ענף הנדל"ן המניב** הינה מתונה יחסית בשל הישענות הענף על חוזי שכירות ארוכים וסיכונים תפעוליים מתונים יחסית, כאשר המלחמה צפויה להשפיע על הענף בהיבטים של שיווק והשכרת שטחים פנויים, עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים וכן בצד הפעילות של שוכרי הנכסים המניבים בתחומים השונים.

ככלל, מאז פרוץ המלחמה, ממשיכה החברה בפעילותה, בכפוף לנסיבות ולכלל ההנחיות של פיקוד העורף.

בתחום הבניה, במהלך השבועות הראשונים למלחמה, נסגרו אתרי הבניה של הקבוצה עקב הנחיות פיקוד העורף ו/או הוראות סגירה של רשויות מקומיות. בהמשך, הוגמשו הוראות פיקוד העורף בהתייחס לענף הבניה ואתרי הבניה שבו לפעילות, אם כי בתפוקה חלקית עקב מחסור בכח אדם נכון למועד פרסום הדוח, הפעילות באתרי הבניה נמצאת במגמת חזרה לשגרת עבודה אם כי בתפוקה חלקית עקב מחסור בכח אדם. נכון למועד פרסום הדוח, הפעילות באתרי הבניה נמצאת במגמת חזרה לשגרת עבודה בעצימות משתנה, המותאמת לנסיבות בכל אתר ואתר, כאשר בהתחשב בכך שחלק משמעותי מפעולי הבניה והתעשייה בחברה הינם פלשתינאים, תושבי יהודה ושומרון, פועלת החברה למציאת פתרונות למחסור בכח האדם, לרבות באמצעות גיוסים וקבלני משנה. במהלך תקופת הדוח הגישה החברה בקשה לרשות האוכלוסין וההגירה לקבלת היתר לקבלן כח אדם לשם העסקת עובדים זרים בענף הבניין לשנת 2024 באמצעות חברת בת ייעודית שהוקמה לצורך זה. נכון למועד זה, קיימת התעוררות בביקושים בשוק הדיור, בניגוד למגמה שאפיינה את הביקושים בשנה האחרונה על רקע העליה באינפלציה ובשיעורי הריבית ומלחמת חרבות ברזל.

לאור האמור, צפויה האטה במהלך שנת 2024 בקצב הביצוע של הפרויקטים, כאשר בשלב זה חלו עדכונים לא מהותיים באומדני החברה בעלויות הבניה הישירות.

בתחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים (שעיקרם מתחום המרכולים ומרפאות), נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה.

להערכתה של החברה, המלחמה, לא כל שכן התרחבותה ו/או התמשכותה, עלולה לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה בשל התממשות הסיכונים המפורטים לעיל בענפי הייזום, קבלנות הבניה והנדל"ן המניב, ובכלל זה כתוצאה מפגיעה בביקוש ליח"ד (לרבות עקב פגיעה ביכולת הרוכשים לקבלת משכנתאות) בקצב מכירת יח"ד, בהמשך הטיפול בנושאי תכנון ורישוי, בקצב הקמת הפרויקטים בעקבות המחסור בכח אדם וכן כתוצאה מייקור עלויות ההקמה והתממשות סיכוני מימון (הכוללים קיטון/הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון וקושי בגיוס חוב לרבות בשוק ההון).

להערכת החברה, בהתחשב בנזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה, לרבות נכסיה הנזילים של החברה, מסגרות אשראי בנקאי, מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משועבדים, ותזרים המזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, קיימת לחברה יכולת פיננסית טובה לפרוע את התחייבויותיה כסדרן, ולעמוד באמת המידה הפיננסית שלהן היא מחויבת.

הערכות החברה בנוגע לפגיעה האפשרית בחברה, יכולת הפירעון של החברה ועמידתה באמות מידה פיננסיות מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, אשר מבוסס בין היתר על המידע המצוי בידי החברה נכון למועד זה, שהתממשותו אינה ודאית ואינה בשליטת החברה, ואשר נמסר בתנאים חריגים של אי-ודאות, ולפיכך יכול שלא יתממש או יתממש באופן שונה, לרבות כתוצאה מהתפתחויות במלחמה/מצב החירום הביטחוני במדינה ו/או התפתחויות נלוות אחרות ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

שינויים גאו-פוליטיים ומאקרו כלכליים:

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה החל מהרבעון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-

פוליטיים גלובליים – כמו הלחימה באוקראינה, ומקומיים. שינויים אלו הביאו לעליית מחירי האנרגיה וההובלה בעולם, ובהמשך לעליות מחירים משמעותיות בכל התחומים, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית (בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ב- 5.3% בעוד שבשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בכ- 3%).

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז חודש אפריל 2022. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה, נוכח השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

עד לשנת 2022 ריבית בנק ישראל נותרה ברמה מזערית. במטרה לרסן את שיעור האינפלציה והריבית, הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעור הריבית, ובכללם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז אפריל 2022 משיעור של 0.1% לשיעור של 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. על פי התחזית המקרו כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.75%-4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2024.

חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן - "אביב") נטלה מתאגידים בנקאיים הלוואות בריבית מבוססת פריים, ולפיכך חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד פרסום הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 346.5 מיליון ₪. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 3.47 מיליון ₪ לשנה, בגין היקף חוב זהה.

ביולי 2022 נכנס לתוקף תיקון מספר 9 לחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (להלן - "התיקון") אשר הגביל את היקף ההצמדה המותר למדד התשומות בחוזי מכר דירות אשר נחתמו לאחר מועד כניסת התיקון לתוקף, ועיגן הגנות נוספות על רוכשי הדירות כגון פיצוי בשל איחור במסירת הדירות. העלייה במדד התשומות, וכן העלייה בשיעורי הריבית ומדד המחירים לצרכן גורמים לייקור רכיב המימון, ועלולים להביא לשחיקת רווחיות הייזום לבניה למגורים ולהגדלת הסיכון, אשר השפעתם מתמתנת במידה מסוימת, הודות לעלייה במחירי המכירה של דירות למגורים במהלך שנת 2022. מעבר לכך, במהלך שנת 2022, ברקע האירועים המפורטים לעיל, נרשמה עליית מחירים משמעותית ביחס למרבית חומרי הבניה וכן במחירי השילוח וההובלה של חומרים ארצה, כאשר במהלך שנת 2023, עלה מדד תשומות הבניה בכ- 2%. האמור גורם לגידול בעלויות הבניה, לעיתים אף מעבר לשיעור עליית מדד התשומות כאמור, כאשר בחלק מהפרויקטים אין הלימה מלאה בין ההצמדה של ההכנסות וההצמדה של מחירי התשומות, ולכן להערכת החברה לשינויים במדד המחירים לצרכן ובמדד תשומות הבניה עשויה להיות השפעה על רווחיות פרויקטים אלה. החברה פועלת בדרכים שונות על מנת לצמצם את היקף החשיפה האמורה.

הערכת הנהלת החברה ה"ל מהווה מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי הנהלת החברה ועל הידוע למועד דוח זה. הערכה זו, וההתרחשויות העתידיות בפועל עשויות להשתנות בהתאם להתפתחויות בגורמים שתוארו לעיל, לרבות בעקבות הליכים סטטוטוריים ומגמות מקרו-כלכליות, שאינם בשליטת החברה, וזאת בנוסף לגורמי הסיכון החלים על פעילות החברה.

1.1.2. רמלה הפקדת תוכנית תב"ע

בחודש פברואר 2022, התקבלה בידי החברה הודעה לפיה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה להפקיד בתנאים, תכנית בנין עיר אשר תחול על מגרש בשטח של כ- 17 דונם ברמלה המתואר בסעיף 3.7.5 לפרק א' לדוח התקופתי לשנת 2023 ("התב"ע"). בהתאם לתב"ע אושר בינוי של 278 יח"ד ב- 4 בנייני מגורים וכן אושר בינוי מבנה בן 20 קומות תעסוקה על קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. לאחר מילוי התנאים ה"ל, הופקדה התכנית להתנגדויות, כאשר בחודש ספטמבר 2023 ניתן תוקף לתב"ע.

1.1.3. פרויקט לב העיר בניין 3

בחודש יולי 2022 קיבלה החברה אישור לבקשה שהוגשה לרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה לצורך קבלת "נכס מאושר" המקנה הטבות מס ביחס ל- 64 יח"ד בבניין 3 בפרויקט צומת בייט - לב העיר. כפי שדיווחה החברה בחודש מרץ 2023, בהתחשב בין היתר בתנאי השוק ובעיקר העלייה בריבית במשק, החברה החלה לפעול למכירת הדירות חלף השכרתן. עד למועד פרסום הדוח נחתמו 39 הסכמים מחייבים בסך 120,033 אלפי ₪ בתוספת מע"מ.

1.1.4. פרויקט בית שמש

בהמשך להליכים משפטיים שהתנהלו בקשר עם 63 יח"ד בפרויקט והסדר גישור אשר הביא את ההליכים לידי סיום, נכון למועד הדוח הושלמה מכירת כל יחידות הדיור הנ"ל לתובעים, בהתאם להסדר הגישור, בתמורה לסך כולל של כ- 123.8 מיליון ₪ (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים בדבר ההסדר, ראו דוחות מיידים מיום 23.7.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-083403), מיום 7.8.2024 (מס' אסמכתא 2023-01-090246) ומיום 28.9.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-110979) אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.5. פרויקט באר יעקב 210 יח"ד

בחודש דצמבר 2022, זכתה אביב במכרז במסלול "דיור במחיר מטרחה" לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה ומסחר בבאר יעקב המורכב ממגרש עליו ניתן להקים 210 יח"ד (מחצית במחיר מטרחה ומחצית בשוק החופשי) וכן שטחי מסחר בשטח של כ- 720 מ"ר אשר סיווגה החברה כנדל"ן להשקעה. ביום 20.3.2023 התקשרה אביב בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד הבנק לאביב מסגרת אשראי שסכומן ליום הדוח 132 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 27.12.2022 (מס' אסמכתא 2022-01-156001) ומיום 20.3.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-029064), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.6. גבעת שאול - נדל"ן להשקעה

ביום 6 במרץ 2023 רכשה אביב את זכויות צד ג' במתחם (כ- 1,164 מ"ר וזכויות ל- 10 מקומות חניה) תמורת 15 מיליון ₪. ביום 5.2.2024 הושלמה מסירת הנכס ונכון למועד זה החברה הינה הבעלים היחיד במתחם.

1.1.7. קרית גת 218 יח"ד

בחודש ספטמבר 2023 זכתה אביב במכרז במסלול "דיור במחיר מטרחה" לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה בקריית גת המורכב ממספר מגרשים עליהם ניתן להקים 218 יח"ד (מחצית במחיר מטרחה ומחצית בשוק החופשי). ביום 23.11.2023 התקשרה אביב (חברה בת) בהסכם מימון עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד הבנק לאביב מסגרת אשראי בסך כולל של עד 45.7 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מיום 13.9.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-106164) ומיום 23.11.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-127482), אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה.

1.1.8. לאירוועים נוספים בתקופת הדוח ולאחריו ראו באור 27 לדוחות הכספיים.

1.2 המצב הכספי

להלן השינויים העיקריים בסעיפי נכסים והתחייבויות במאוחד בתקופת הדוח:

סך המאזן המאוחד ליום הדוח הסתכם ב- 975,842 אלפי ₪, בהשוואה לסך של 801,250 אלפי ₪ ביום 31 בדצמבר 2022.

1.2.1 נכסים שוטפים (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2023	יתרה ליום 31.12.2022	סך השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	שיעור השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2023 ו- 31.12.2022
מזומנים ושווי מזומנים	8,636	80,807	(72,171)	(89%)	הירידה במזומנים שימשה בעיקר לפירעון אגרות חוב סדרה 6.
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	6,919	24,000	(17,081)	(71%)	הירידה נובעת ממימוש פקדונות ומשיכת עודפים.
לקוחות	1,784	1,447	337	23%	-
נכסים בגין חוזים עם לקוחות- עסקאות בנייה ומקרקעין	104,847	2,705	102,142	3,776%	העליה נובעת בעיקר מחוזים שנחתמו בתקופת הדוח בפרויקט לב העיר - בנין 3 ופרויקט בית שמש.
חייבים ויתרות חובה	10,486	10,636	(150)	(1%)	הירידה נובעת בעיקר מתקבולי מיסים בסך 2,748 אלפי ₪
מלאי חומרים	1,433	2,410	(977)	(41%)	-
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	304,898	260,286	44,612	17%	העליה נובעת בעיקר משינוי סווג פרויקט לב העיר בנין 3 מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים, ראו סעיף 1.1.3 לעיל.
סך הכל נכסים שוטפים	439,003	382,291	56,712	15%	-

1.2.2. נכסים לא שוטפים (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2023	יתרה ליום 31.12.2022	סך השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	שיעור השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2023 ו-31.12.2022
נדל"ן להשקעה	196,647	182,840	13,807	8%	העליה נובעת בעיקר מסיווג חלק הקרקע המיועד למסחר בפרויקט באר יעקב לנדל"ן להשקעה, ובנוסף ממקדמה ששולמה בסך כ- 7,500 אלפי ₪ בנכס בגבעת שאול ובניכוי הפרשה לירידת ערך בסך 2,024 אלפי ₪.
מלאי מקרקעין ובניינים למכירה	276,755	171,523	105,232	61%	העליה נובעת בעיקר מהשקעות בפרויקט בבאר יעקב בסך כ- 172.7 מיליון ₪, ראו סעיף 1.1.5 לעיל, ופרויקט קרית גת בסך כ- 47.9 מיליון ₪, ראו סעיף 1.1.7 לעיל מאידך סווגו השקעות בפרויקט לב העיר בנין 3 לנכסים שוטפים.
השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	11,195	10,989	206	2%	-
לקוחות	1,083	608	475	78%	-
רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו	6,629	8,634	(2,005)	(23%)	-
רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן	44,530	44,365	165	0%	-
סך הכל נכסים לא שוטפים	536,839	418,959	117,880	28%	-

1.2.3. התחייבויות שוטפות (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2023	יתרה ליום 31.12.2022	סך השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	שיעור השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023
חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים	165,103	75,328	89,775	119%	העליה נובעת בעיקר מאשראי בפרויקטים בבית שמש ונרקיסים.
חלויות שוטפות של אגרות חוב	25,000	65,335	(40,335)	(62%)	הירידה נובעת מפירעון סופי של אגרות חוב סדרה 6.
ספקים ונותני שירותים	29,812	28,398	1,414	5%	-
זכאים ויתרות זכות	15,649	34,331	(18,682)	(54%)	הירידה נובעת בעיקר מביטול הפרשה לתשלום מע"מ בגין פרויקט לב העיר בנין 3 ראו סעיף 1.1.3 לעיל.
הפרשות	16,385	21,694	(5,309)	(24%)	-
התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות - עסקאות בנייה ומקרקעין	80,288	98,611	(18,323)	(19%)	הירידה נובעת בעיקר מהתקדמות הביצוע בפרויקטים בהם ניתנו מקדמות מרוכשים
סך הכל התחייבויות שוטפות	332,237	323,697	8,540	3%	-

1.2.4. התחייבויות לא שוטפות (באלפי ₪)

הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	שיעור השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	סך השינוי בין 31.12.2022 ו- 31.12.2023	יתרה ליום 31.12.2022	יתרה ליום 31.12.2023	סעיף
העליה נובעת בעיקר מאשראי למימון רכישת הקרקע בפרויקט בבאר יעקב, ראו סעיף 1.1.5 לעיל. ולפרויקט קרית גת ראו סעיף 1.1.7 לעיל.	479%	158,272	33,042	191,314	אשראי מתאגידים בנקאיים
הירידה נובעת מהעברה לחלות שוטפת של פירעון הצפוי בחודש ספטמבר 2024	(25%)	(24,721)	99,049	74,328	אגרות חוב
-	(11%)	(910)	8,271	7,361	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד- מעביד, נטו
-	0%	-	1,277	1,277	התחייבויות אחרות
-	30%	8,085	27,368	35,453	התחייבות מסים נדחים
-	83%	140,726	169,007	309,733	סך הכל התחייבויות לא שוטפות

1.2.5. הון (באלפי ₪)

סעיף	יתרה ליום 31.12.2023	יתרה ליום 31.12.2022	סך השינוי בין -1 31.12.2022 31.12.2023	שיעור השינוי בין 31.12.2022 -1 31.12.2023	הערות והסברים לשינוי בין 31.12.2023 ו- 31.12.2022
הון מניות	26,676	26,676	-	-	-
קרנות הון	48,051	44,209	3,842	9%	העלייה נובעת בעיקר משינוי חיובי בשיעור של 10.5% בשער החליפין של הפורונט ביחס לשקל במהלך התקופה ומרווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
יתרת רווח	264,336	242,852	21,484	9%	העלייה נובעת מרווח בתקופת הדוח בסך של 23,184 אלפי ₪. בניכוי דיבידנד בסך 1,700 אלפי ₪
מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	(5,191)	(5,191)	-	-	-
סך הכל הון עצמי	333,872	308,546	25,326	8%	-
יחס הון עצמי לסך המאזן	34.2%	38.5%	-	-	-

1.3 תוצאות הפעילות - ניתוח תוצאות הפעילות (באלפי ₪):

סעיף	שנת 2023	שנת 2022	שנת 2021	רבעון 4 2023	רבעון 4 2022	הערות והסברים
הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	265,650	160,914	200,571	59,011	19,436	ההכנסות בתקופת הדוח נובעות בעיקר מפרויקט נרקיסים, נוה שמיר בית שמש ולב העיר בנין 3.
הקטנת הכנסות בגין פס"ד בקשר עם עסקאות בניה ומקרקעין	-	-	(20,250)	-	-	
הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים	-	-	14,868	-	-	
הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים	13,026	11,603	11,468	3,351	3,144	
סה"כ הכנסות	278,676	172,517	206,657	62,362	22,580	
הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין	(226,783)	(144,987)	(162,180)	(51,231)	(20,088)	
הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים	(835)	(813)	(31,007)	(144)	(217)	
הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים	-	-	(668)	-	-	
סה"כ עלות ההכנסות	(227,618)	(145,800)	(193,855)	(51,375)	(20,305)	
רווח גולמי	51,058	26,717	12,802	10,987	2,275	
שיעור רווח גולמי מהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין	14.63%	9.9%	19.1%	13.2%	(3.4%)	
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(2,025)	6,675	12,672	(747)	6,675	ההפסד נובע מהפחתת ערך של נדל"ן להשקעה שנרכש השנה בגבעת שאול ראו סעיף 1.1.6. להלן.
הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה	(3,091)	(930)	(2,402)	(425)	(240)	
הוצאות הנהלה וכלליות	(12,045)	(9,759)	(8,822)	(3,328)	(2,380)	העליה בעיקר בהוצאות שכר שנבעו ממינוי מנכ"ל, בונוסים ועידכוני שכר
הכנסות אחרות, נטו	9,061	79	147	25	564	נובע בעיקר מהסכם גישור בתביעה ברמלה, לפרטים נוספים ראו באור 27 בדוחות הכספיים.
רווח תפעולי	42,958	22,782	14,397	6,512	6,894	
הוצאות מימון, נטו	(13,124)	(10,038)	(6,591)	(5,504)	(3,907)	העליה בהוצאות המימון נובעות בעיקר מעליה בשיעור הריבית ועליה בהיקף האשראי בפרויקטים נרקיסים ובית שמש.
חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממש	206	256	518	(18)	75	
רווח לפני מסים על ההכנסה	30,040	13,000	8,324	990	3,062	
מסים על ההכנסה	(6,856)	(3,267)	(2,132)	(294)	(1,267)	
רווח לתקופה	23,184	9,733	6,192	696	1,795	
רווח כולל אחר:						
רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע, נטו ממש	1,143	1,287	10,380	1,143	1,287	
מידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממש	977	(902)	249	977	(1,106)	
הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממש	1,722	(277)	(1,886)	167	1,682	ההתאמות נובעות משינוי חיובי בשיעור של 10.5% בשער החליפין של הפוריסט ביחס לשקל במהלך התקופה בהשוואה לשינוי שלילי של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד.
סך הכל רווח כולל אחר לתקופה	3,842	108	8,743	2,287	1,863	
סך הכל רווח כולל לתקופה	27,026	9,841	14,935	2,983	3,658	

1.4 נזילות ומקורות מימון

1.4.1. נזילות - המרכיבים העיקריים של תזרימי המזומנים ושימושם (באלפי ₪) :

סעיף	לשנת 2023	לשנת 2022	הסברים
תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת	(253,268)	94,254	תזרים המזומנים השלילי מפעילות שוטפת נובע בעיקר מרכישת קרקע בפרויקט באר יעקב ובקריית גת - ראו סעיפים 1.1.5, 1.1.7 לעיל.
תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות השקעה	225	11,884	התזרים החיובי בתקופת הדוח נובע בעיקר מירידה בפקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בסך 17,153 אלפי ₪, מצד שני השקעה בנדל"ן להשקעה בסך 15,832 אלפי ₪.
תזרימי המזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון	180,763	(75,871)	תזרים המזומנים החיובי מפעילות מימון נובע בעיקר מקבלת אשראי בסך 307,594 אלפי ₪ ששימש בעיקר למימון רכישת הקרקע בבאר יעקב ובקריית גת, מאידך נפרעו אגרות חוב בסך 65,333 אלפי ₪ ונפרעו הלוואות בסך 59,547 אלפי ₪.
עליה (ירידה) במזומנים בתקופה	(72,171)	29,945	-

1.4.2. מקורות מימון עיקריים (באלפי ₪)

מקורות מימון	31.12.2023	באחוזים	31.12.2022	באחוזים	השינוי	ממוצע
מקדמות מרוכשי דירות	80,288	8.23%	98,611	12.31%	(18,323)	89,450
אשראי בנקאי	356,417	36.52%	108,370	13.53%	248,047	232,393
אגרות חוב	99,328	10.18%	164,384	20.52%	(65,056)	131,856
ספקים, נותני שירות, זכאים ואחרים	105,937	10.86%	121,339	15.14%	(15,402)	113,638
סה"כ התחייבויות	641,970	65.79%	492,704	61.49%	149,266	567,337
הון עצמי	333,872	34.21%	308,546	38.51%	25,326	321,209
סך הכל	975,842	100.00%	801,250	100.00%	174,592	888,546

1.4.3. אשראי מבנקים (באלפי ₪)

סעיף	אשראי מבנקים ליום 31.12.2023	טווחי שיעורי ריבית ליום 31.3.2023	אשראי מבנקים ליום 31.12.2022	טווחי שיעורי ריבית ליום 31.12.2022
אשראי בנקאי לזמן קצר	165,103	פריים + 1.1%-2.15% (בממוצע + 1.23%)	75,328	פריים + 1.1%-2.15%
אשראי בנקאי לזמן ארוך	191,314	קבוע לא צמוד - 3.55% פריים + 1.0%-2.6% (בממוצע + 1.08%)	33,042	קבוע לא צמוד - 3.55% פריים + 2.0%-2.6%
סה"כ אשראי מבנקים	356,417		108,370	

1.4.4. נזילות

דוחותיה הכספיים של החברה (סולו) מצביעים על קיומו של תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת, הן בשנת 2023 והן בשנת 2022. לאור האמור, בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הפיננסי של החברה ובכלל זה את יתרת הנכסים הנזילים של החברה, מסגרות אשראי בנקאי, מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משועבדים, תזרים המזומנים הצפוי שינבע לחברה תחת תרחישים שונים וניתוחי רגישות וכן את מהות השימושים של תזרים המזומנים לפעילות שוטפת, והגיע למסקנה כי אין בקיומו של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת כאמור לעיל כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה.

1.4.5. מסגרות אשראי

לפרטים בדבר מסגרות אשראי של הקבוצה ושיעור ניצולן ליום 31 בדצמבר 2023 ולמועד הסמוך למועד פרסום דוח תקופתי זה, ראו סעיף 6.4 בפרק א' לדוח תקופתי זה.

1.4.6. אשראי ספקים

אשראי הספקים הממוצע לשנת 2023 עומד על סך של כ- 29,105 אלפי ₪. תקופת אשראי הספקים עומדת על כ- 90 ימי אשראי בממוצע בדומה לתקופה המקבילה אשתקד.

1.4.7. תוכניות רכישה

החברה לא דיווחה בדבר תוכניות רכישה של ניירות ערך של החברה במהלך תקופת הדוח ואין לה תוכניות רכישה שכאלה אשר הינן בתוקף.

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

בדוחות הכספיים לא הוצג מגזר בר-דיווח שהוא "מגזר פעילות פיננסי" ונכון ליום 31 בדצמבר 2023 לא קיימת לחברה "פעילות פיננסית מהותית" כאמור בתקנה 10(ב)(7) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

שם המבקר הפנימי: רו"ח אריאל הורוביץ.

תאריך תחילת כהונה: 2.6.2019.

כישורים וכשירות לתפקיד: למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992; המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או גוף קשור לה; למבקר הפנימי אין קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה; והמבקר הפנימי מכהן כשותף במשרד רואי החשבון קוסט פורר גבאי את קסירר, אשר הינו הגורם החיצוני מטעמו הינו מכהן כמבקר הפנימי בחברה כמו גם בתאגידים אחרים.

דרך מינוי המבקר הפנימי: ועדת הביקורת החליטה ביום 2.4.2019 להציע לדירקטוריון החברה את מינויו של רו"ח אריאל הורוביץ כמבקר הפנימי החדש של החברה, ובהמשך לכך, ביום 29.5.2019, אישר דירקטוריון החברה (לאחר קבלת הצעת ועדת הביקורת כאמור) את מינויו של רו"ח הורוביץ כמבקר הפנימי של החברה, וזאת בעיקר בשל השכלתו, ניסיונו רב השנים, התרשמותה הבלתי אמצעית של ועדת הביקורת, ובהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילותה ומורכבות פעילותה.

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

תכנית העבודה: תכנית העבודה של המבקר הפנימי הינה רב שנתית, מבוססת סיכונים ומתייחסת לחברה ולנכסיה, כאשר התכנית לשנת 2022 מבוססת על סקר סיכונים שערך המבקר הפנימי. הגורמים המעורבים בקביעת תכנית העבודה הם המבקר הפנימי, הנהלת החברה וועדת הביקורת. הגורם המקבל את תכנית הביקורת ומאשר אותה הינו ועדת הביקורת. תכנית העבודה מאפשרת למבקר הפנימי לסטות ממנה ככל שנדרש בהתבסס על מידע ספציפי לבדיקות אד הוק, והן בהפעלת שיקול דעת תוך עדכון הגורמים הרלוונטיים, כמתואר לעיל. המבקר הפנימי טרם בחן עסקאות מהותיות (כהגדרתן בסעיף 5 לתוספת הרביעית לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970) שהיו לחברה בתקופת הדוח.

עריכת הביקורת: על-פי הודעת המבקר הפנימי, מתבצעת הביקורת הפנימית בהתאם לחוק הביקורת ועל פי התקנים המקובלים שהוצאו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל. לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי של החברה עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

גישה למידע: למבקר הפנימי הומצאו מסמכים ומידע לבקשתו ובכלל זה ניתנה לו גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים של החברה.

בשנת 2023 עמד היקף העסקתו של המבקר הפנימי כ- 500 שעות בעבור 3 דוחות ביקורת.

שעות שהושקעו בביקורת פנימית בתאגיד	שעות שהושקעו בביקורת בתאגידים מוחזקים שלו	סעיף
100	400	שעות ביקורת פעילות בישראל

הדירקטוריון סבור, כי היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה. כמו כן, היקף עבודתו של המבקר הפנימי במהלך תקופת הדיווח לא צומצם ביחס לתקופת הדיווח הקודמת.

תגמול המבקר הפנימי נעשה על בסיס שעות עבודה שבוצעו בפועל. בגין שנת 2023 שולם למבקר הפנימי סך כולל של כ- 124 אלפי ₪ תמורת עבודתו. להערכת הדירקטוריון, אין בתגמול האמור כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר בבואו לבקר את החברה.

דוחות ביקורת הפנים לשנת 2023 הוגשו בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל החברה ולחברי ועדת הביקורת. ועדת הביקורת התכנסה עם הגשת הדוחות בימים 11.1.2023 ו- 15.8.2023 ודנה בממצאי הדוחות.

3.2 פרטים בדבר רואה החשבון המבקר של החברה

רואי החשבון המבקרים של החברה הם ברייטמן אלמגור זוהר ושות' שמונו ביום 7 במאי 2014. יו"ר הדירקטוריון אישר את שכ"ט המבקר, בהתבסס גם על השוואה שנערכה לחברות ציבוריות בענף הנדל"ן שהיקף המאזן שלהן והיקף פעילותן דומה. כמו כן, נמסר דיווח לועדה לבחינת הדוחות הכספיים שהניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת בשנת הדיווח ושכר טרחתו ביחס להיקף שעות הביקורת בשנת הדיווח הינם נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת ראויה.

להלן פרטי שכר רואה החשבון המבקר (באלפי ₪)

2022	2023	רואי החשבון	החברה
412	442	בריטמן אלמגור זוהר ושות'	החברה והחברות המאוחדות בישראל, בגין שירותי ביקורת, שירותים קשורים לביקורת, שירותי מס וכן ליווי תשקיף מדף של החברה
60	60	בריטמן אלמגור זוהר ושות'	חברה מאוחדת בהונגריה

3.3 תרומות

לחברה אין מדיניות קבועה בנושא מתן תרומות. פניות למתן תרומה נשקלות לגופו של ענין על-ידי הנהלת החברה. בתקופת הדוח תרמה החברה 30 אלפי ₪ בעיקר למטרות רווחה. אין לחברה התחייבות למתן תרומות בעתיד.

4 הונגריה

בבעלות טאבו קרקע ברובע 14 בבודפשט בשטח של כ- 22.5 דונם. לפרטים ראו סעיף 3.9.2 לפרק א' בדוח זה.

א. המצב הכספי של התאגיד - סה"כ ההשקעות בפרוייקט בהונגריה מסתכמות בכ- 15.2 מיליון ₪ שמומנו ממקורות החברה. נכסי החברה בהונגריה מהווים כ- 1.6% מכלל הנכסים המאוחדים, אין לחברה אשראי

בנקאי בגין הפעילות בהונגריה ואין שעבודים על הנכסים בהונגריה.

ב. תוצאות פעילות התאגיד - בתקופת הדוח נרשמה הכנסה בסך 2,602 אלפי ₪ עם רווח גולמי של 1,204 אלפי ₪ בגין מכירת 3 יח"ד בהונגריה. בשל התחזקות הפוריינט ביחס לשקל, רשמה החברה הכנסות בסך 1,722 אלפי ₪ הכלולות ברווח כולל אחר ושנרשמות לקרן הון (בהשוואה להוצאות בסך 277 אלפי ₪ בתקופה המקבילה אשתקד). ההתאמות נובעות משינוי חיובי בשיעור של 10.5% בשער החליפין של הפוריינט ביחס לשקל במהלך התקופה בהשוואה לשינוי שלילי של 1.9% בתקופה המקבילה אשתקד.

ג. מצב העסקים - מתחילת השנה ועד למועד פרסום הדוח נמכרו בחוזים מחייבים 3 יח"ד ב- "פרויקט שלב א" של החברה בהונגריה מתוך 5 יח"ד שנותרו במלאי בתחילת שנת 2023, במלאי נותרו 2 דירות, חניות ומחסנים בשווי של כ- 1.8 מיליון ₪ ו-6 מגרשים עם זכויות בניה לכ- 550 יח"ד ולמרכז מסחרי. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.9.2 בפרק א לדוח תיאור עסקי התאגיד.

5. פרטים אודות תעודות ההתחייבות של החברה שבמחזור נכון ליום 31 בדצמבר 2023

סעיף	אגרות חוב (סדרה 7) נייר 1190453 ¹
מועד הנפקה	אוקטובר 2022
סך שווי נקוב במועד הנפקה	100,000 אלפי ₪
שווי נקוב למועד הדוח	100,000 אלפי ₪
שווי נקוב משוערך למועד הדוח	100,000 אלפי ₪
סכום ריבית שנצברה	2,023 אלפי ₪
שווי הוגן	103,240 אלפי ₪
שווי בורסאי	103,240 אלפי ₪
סוג הריבית ושיעורה השנתי	קבועה 6.9%
מועדי תשלום יתרת הקרן	4 תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל).
מועדי תשלום ריבית	בתשלומים חצי שנתיים ביום 15 במרץ ו- 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל).
הצמדה	אגרות החוב אינן צמודות.
תנאי המרה	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	כן, בהתאם לסעיף 6.2 לשטר הנאמנות לאג"ח סדרה 7.
דירוג	ביוני 2023 הודיעה מידרוג על כי היא מותירה על כנו דירוג של Baa1.il לאגרות החוב (סדרה 7) שהנפיקה החברה ומשנה את אופק הדירוג מיציב לשלילי. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 20.6.2023 (מס' אסמכתא 01-67881-2023) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
האם הסדרה מהותית (סך התחייבויות החברה לפיה ליום 31.12.2023 מהוות 5% או יותר מסך התחייבויות החברה)	כן
שעבודים	אין
מגבלות על חלוקת דיבידנד	כל זמן שקיימות אגרות חוב במחזור, החברה לא תחלק דיבידנד במזומן אשר כתוצאה

¹ לפרטים נוספים בדבר אגרות החוב (סדרה 7) אנא עיינו בשטר המצורף לדוח הצעת המדף אשר פורסם על ידי החברה ביום 23.10.2022 (מס' אסמכתא 01-128929-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה ("שטר הנאמנות לאג"ח סדרה 7").

סעיף	אגרות חוב (סדרה 7) נייר 1190453 ¹
	ממנו ירד הונה העצמי לסכום הנמוך מ- 235 מיליון ₪, סכום החלוקה לא יעלה על 50% מהרווח המצטבר (כהגדרתו בשטר הנאמנות לאג"ח סדרה 7) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה.
אמות מידה פיננסיות והתחייבויות עיקריות נוספות	במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב סדרה 7, התחייבה החברה, בין היתר: (א) לעמוד באמות מידה פיננסיות הכוללות הון עצמי מינימלי בסך 190 מיליון ₪, (ב) יחס הון עצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ- 20% (ג) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יעלה על 75%, (ד) ו"חוב סולו מוגבל" (כהגדרתו בשטר הנאמנות) לא יעלה על 30% מסך המאזן המאוחד. נכון ליום 31 בדצמבר 2023, הונה העצמי של החברה הינו 333,872 אלפי ₪, יחס ההון העצמי למאזן (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עומד על 37.3% ויחס החוב הפיננסי נטו (כולל ריבית לשלם) ל- CAP נטו (כהגדרתו בשטר הנאמנות) עומד על 57.4%, לחברה אין "חוב סולו מוגבל" (כהגדרתו בשטר הנאמנות).
Cross Default	אם הועמדו לפירעון מייד: (א) סדרת אגרות חוב אחרת או יותר שהנפיקה החברה; או (ב) חוב מהותי, (כהגדרתו בשטר הנאמנות) וההעמדה לפירעון מייד של החוב המהותי לא בוטלה בתוך שלושים (30) ימים.
פרטי הנאמן	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, שם האחראי בחברת הנאמנות- מר רמי קצב, פרטי התקשרות: דרך מנחם בגין 46-48, תל אביב, טלפון: 03-6374352 פקס: 03-6374344 דוא"ל: RamiK@mtrust.co.il
עמידה בתנאי שטר הנאמנות	למיטב ידיעת החברה, בתום תקופת הדוח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ביחס לאגרות החוב (סדרה 7) ולא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב הנ"ל לפירעון מייד.

רן בר, יו"ר הדירקטוריון

צאלה רוזנבלום - עמור, מנכ"ל

תאריך: 31 במרץ, 2024

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	
2-4	<u>דוח סקירה של רואי החשבון</u>
	דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים:
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-52	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והראות 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 לשנת 2023. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביהם היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשרו של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

להלן עניינים אותם קבענו כענייני מפתח בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2023.

אומדן עלויות לגמר פרויקטים ושיעור השלמה המשמשים בקביעת הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין

כמוצג בביאור 8 לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה מלאי דירות ובניינים בהקמה, שיתרת עלותם לאותו מועד הינה 582 מיליון ש"ח. בשנת 2023 הכירה החברה בהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין בסכום כולל של 266 מיליון ש"ח.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

כאמור בביאור 2יג(1). לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין לאורך זמן. קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתם, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה. שיעור ההשלמה נקבע בהתבסס על שיטת התשומות, אשר לצורך יישומה בחנה החברה את התשומות שהושקעו בפועל בפרויקטים היזמיים עד ליום 31 בדצמבר 2023 ואמדה את העלויות הצפויות להשלמתם נכון לאותו מועד (להלן - אומדן עלויות לגמר).

כמפורט בביאור 4א(1) לדוחות הכספיים המאוחדים, אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת עלות ההקמה והתקשרויות עם קבלני משנה, הסוגים והמחירים של חומרי גלם להם נדרשת החברה לצורך הקמת הפרויקטים, הכמויות הנדרשות לבנייתם, שינויים אפשריים בהיקפם ולוחות זמנים צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם המקצועי של הנהלת החברה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון ליום 31 בדצמבר 2023. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד.

שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הנובע מהעבודות היזמיות, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, וכי הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה של פרויקטים יזמיים, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי ההכנסות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, בדגש על קביעת אומדן העלויות לגמר, הינם עניין מפתח בביקורת.

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בהכרת הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות אומדן העלויות לגמר, אשר שימש בקביעת שיעור ההשלמה של הפרויקטים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע להכרה בהכנסות ממכירת דירות, בעיקר בנוגע לעריכת תקציבים לפרויקטים, ביצוע עדכונים להם והבקרה התקציבית החלה עליהם, אמידת העלויות לגמר וקביעת שיעור ההשלמה; (2) בדיקה וניתוח של אומדן עלויות לגמר והשלכותיו על שיעור ההשלמה, לרבות השוואה לתקופות קודמות ובחינת סבירות השינויים; (3) ביסוס מצגי אומדן עלויות לגמר ושיעורי השלמה באמצעות מסמכים ואסמכתאות רלבנטיים, על בסיס מדגמי, בדגש על עלות שירותי הקמה והתקשרויות עם קבלני משנה, התקשרויות עם ספקי חומרי גלם, תקורות ולוחות זמנים; (4) בחינת יישום נאות של הנחות הבסיס ששימשו בקביעת אומדן העלויות לגמר ובדיקת התחשיבים; (5) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

שווי הוגן של נדלן להשקעה

כאמור בביאורים 2 ט', 2יג(2) ו-10, לדוחות הכספיים המאוחדים, ליום 31 בדצמבר 2023 לחברה נכסי נדל"ן להשקעה, המוצגים בשוויים ההוגן לאותו מועד בהתאם למדיניות החשבונאית המתוארת בביאור 2. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 מסתכם לסך של כ- 197 מיליון ש"ח, ובשנת 2023 החברה הכירה בהפסד מירידה בשווי ההוגן בסך של כ- 2 מיליון ש"ח.

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

כמפורט בבאור 4א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר נכון ליום 31 בדצמבר 2023, ואשר נערכו בסיועם של שמאי מקרקעין חיצוניים. הנחות אלו כוללות בעיקר את שיעור התשואה הראוי ביותר וכן את הרווח התפעולי הנקי (NOI) החזוי של הנכסים ואת מחירי השוק לנתוני השוואה רלבנטיים. הנחות בסיס אלו, כמו גם קביעת אומדן השווי ההוגן בכללותו של הנדל"ן להשקעה של החברה, לרבות בחירת גישת השמאות המתאימה ביותר, הן תוצאה של הפעלת שיקול דעת סובייקטיבי בסביבה של אי וודאות, לעיתים משמעותית במיוחד, ועל כן שינויים בהנחות הבסיס האמורות, עשויים להביא לשינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, לעיתים באופן מהותי, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2023 ועל תוצאות פעולותיה לאותה שנה, כמפורט בבאור 10.

בשל האמור לעיל, ובפרט כי השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות והמתבסס על הערכות שווי, הכוללות הנחות שחלקן סובייקטיביות, קבענו, על פי שיקול דעתנו המקצועי, כי בחינת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, בדגש על סבירות שיעורי התשואה ששימשו באמידתו, הינו עניין מפתח בביקורת.

נהלי הביקורת שבצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת

כמענה לאי הוודאויות הכרוכות בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה, ביצענו בעיקר את הנהלים הבאים, תוך מתן דגש על בחינת סבירות שיעורי התשואה שנקבעו בהערכות השווי של הנכסים: (1) הבנת סביבת הבקרה הפנימית בנוגע לקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה; (2) בחינה וניתוח של מצגי שווי הוגן, בעיקר הערכות שווי על נכסי נדל"ן להשקעה של החברה, שנערכו על ידי שמאים מטעמה, על בסיס מדגמי המערב שיקולים כמותיים ואיכותיים; (3) בחינת הנחות בסיס שישמשו בהערכות השווי, שנבחרו על בסיס מדגמי, בדגש על בחינת שיעורי התשואה, וכן NOI חזוי, מחירי שוק/מחירי השוואה ליחידת מטר רבוע של הנדל"ן ושל מחירי שכירות וגישת השמאות שננקטה; (4) סקירת הערכות שווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו בדגש על שיעורי התשואה; (5) תקשורת מול השמאים מטעם החברה; (6) מעורבות של הסגל הבכיר של צוות ההתקשרות.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

רואי חשבון

A Firm in the Deloitte Global Network

תל-אביב, 31 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

מרכזי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי - נכסים (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ביאור	
			נכסים שוטפים
80,807	8,636	5	מזומנים ושווי מזומנים
24,000	6,919	6	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי לקוחות
1,447	1,784		
2,705	104,847	ב8	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
10,636	10,486	7	חייבים ויתרות חובה
2,410	1,433		מלאי חומרים
260,286	304,898	א8	מלאי מקרקעין ובניינים למכירה
<u>382,291</u>	<u>439,003</u>		סך הכל נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
182,840	196,647	10,25	נדל"ן להשקעה
171,523	276,755	א8	מלאי מקרקעין
10,989	11,195	9	השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני לקוחות וחייבים
608	1,083		
8,634	6,629	11	רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו
44,365	44,530	11,25	רכוש קבוע המוצג בהתאם למודל הערכה מחדש
<u>418,959</u>	<u>536,839</u>		סך הכל נכסים לא שוטפים
<u><u>801,250</u></u>	<u><u>975,842</u></u>		סך הכל נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על המצב הכספי – התחייבויות והון (באלפי ₪)
 (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	ביאור	
			התחייבויות שוטפות
75,328	165,103	13	חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים
65,335	25,000	18	חלויות שוטפות של אגרות חוב
28,398	29,812	14	ספקים ונותני שירותים
34,331	15,649	15	זכאים ויתרות זכות הפרשות
21,694	16,385	19	התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
98,611	80,288	ב8	
<u>323,697</u>	<u>332,237</u>		סך הכל התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
33,042	191,314	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים
99,049	74,328	18	אגרות חוב
8,271	7,361	17	התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו
1,277	1,277		התחייבויות אחרות
27,368	35,453	ב12	התחייבויות מסים נדחים
<u>169,007</u>	<u>309,733</u>		סך הכל התחייבויות לא שוטפות
<u>492,704</u>	<u>641,970</u>		סך הכל התחייבויות
			הון
308,546	333,872	20	הון המיוחס לבעלי המניות של החברה
<u>308,546</u>	<u>333,872</u>		סך הכל הון
<u>801,250</u>	<u>975,842</u>		סך הכל התחייבויות והון

תאריך אישור הדוחות הכספיים המאוחדים: 31 במרץ 2024

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל והאחראי לענייני כספים

צאלה עמור רוזנבלום, מנכ"ל

רן בר, יו"ר הדירקטוריון

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

דוחות מאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	ביאור	
2021	2022	2023		
			הכנסות	
200,571	160,914	265,650	א8	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(20,250)	-	-		הקטנת הכנסות בגין פס"ד בקשר עם הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
14,868	-	-		הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
11,468	11,603	13,026		הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
206,657	172,517	278,676		סה"כ הכנסות
			הוצאות	
(162,180)	(144,987)	(226,783)	א8,א22	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(668)	(813)	(835)		הוצאות בגין הפעלת ואחזקת נכסים
(31,007)	-	-		הוצאות בגין חוזי הקמה לבנייני מגורים
12,672	6,675	(2,025)		רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,402)	(930)	(3,091)	ב22	הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה
(8,822)	(9,759)	(12,045)	ג22	הוצאות הנהלה וכלליות
147	79	9,061	ה22	הכנסות אחרות, נטו
14,397	22,782	42,958		רווח תפעולי
(6,655)	(10,446)	(14,773)	ד22	הוצאות מימון
64	408	1,649	ד22	הכנסות מימון
(6,591)	(10,038)	(13,124)		הוצאות מימון, נטו
518	256	206		חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
8,324	13,000	30,040		רווח לפני מסים על ההכנסה
(2,132)	(3,267)	(6,856)	12	מסים על ההכנסה
6,192	9,733	23,184		רווח לתקופה
				רווח כולל אחר
10,380	1,287	1,143		סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
249	(902)	977		רווח מהערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע, נטו ממס
10,629	385	2,120		מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרות, נטו ממס
				סה"כ
(1,886)	(277)	1,722		סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:
8,743	108	3,842		הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס
				סה"כ רווח כולל אחר לתקופה
14,935	9,841	27,026		סה"כ רווח כולל לתקופה
0.47	0.73	1.75	23	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה אחת (ב-₪) בת 1 ₪ ע.נ.
13,248	13,248	13,248	23	הממוצע המשוקלל של מספר המניות ששימש לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרכזי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023

סה"כ	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות
308,546	(5,191)	242,852	44,209	26,676
23,184	-	23,184	-	-
3,842	-	-	3,842	-
27,026	-	23,184	3,842	-
(1,700)	-	(1,700)	-	-
333,872	(5,191)	264,336	48,051	26,676

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווח לתקופה
רווח כולל אחר לתקופה
סה"כ רווח כולל לתקופה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022

סה"כ	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות
298,580	(5,191)	233,119	43,976	26,676
9,733	-	9,733	-	-
108	-	-	108	-
9,841	-	9,733	108	-
125	-	-	125	-
308,546	(5,191)	242,852	44,209	26,676

יתרה ליום 1 בינואר 2022
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

סה"כ	מניות החברה המוחזקות ע"י חברה מאוחדת	יתרת רווח	קרנות הון	הון מניות
285,418	(5,191)	228,827	35,106	26,676
6,192	-	6,192	-	-
8,743	-	-	8,743	-
14,935	-	6,192	8,743	-
(1,900)	-	(1,900)	-	-
127	-	-	127	-
(1,773)	-	(1,900)	127	-
298,580	(5,191)	233,119	43,976	26,676

יתרה ליום 1 בינואר 2021
רווח לשנה
רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה
דיבידנד לבעלי מניות החברה
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה
סך הכל בקשר עם בעלי שליטה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
6,192	9,733	23,184
67,967	84,521	(276,452)
<u>74,159</u>	<u>94,254</u>	<u>(253,268)</u>
(7,373)	(2,488)	(1,130)
-	-	(7,500)
(578)	(335)	(428)
147	-	(7,903)
-	50	34
<u>(20,529)</u>	<u>14,657</u>	<u>17,152</u>
<u>(28,333)</u>	<u>11,884</u>	<u>225</u>
(38,966)	(32,666)	(65,333)
51,478	99,017	-
(1,900)	-	(1,700)
(127)	(165)	(251)
38,000	-	307,594
<u>(62,187)</u>	<u>(142,057)</u>	<u>(59,547)</u>
<u>(13,702)</u>	<u>(75,871)</u>	<u>180,763</u>
(103)	(322)	109
<u>32,021</u>	<u>29,945</u>	<u>(72,171)</u>
<u>18,841</u>	<u>50,862</u>	<u>80,807</u>
<u>50,862</u>	<u>80,807</u>	<u>8,636</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח לתקופה
 התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות)
 שוטפת (נספח א')
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

השקעה ברכוש קבוע
 מקדמה על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה
 השקעה בנדל"ן להשקעה
 רכישת קרקע לנדל"ן להשקעה
 תמורה ממכירת רכוש קבוע
 שינוי בפקדונות ומזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, נטו
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פרעון אגרות חוב
 הנפקת אגרות חוב
 דיבידנד ששולם
 קבלת הלוואה מחברה כלולה
 קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים
 פרעון הלוואות מתאגידים בנקאיים
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות
 עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
			הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:
2,132	3,267	6,856	הוצאות מסים שהוכרו ברווח או הפסד לתקופה
1,311	1,687	3,179	פחת והפחתות
(518)	(256)	(206)	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
-	(101)	(34)	רווח ממימוש נכסים
(798)	(356)	276	ריבית שנצברה והפרשי התאמה בגין קרן הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב, נטו
-	-	(1,029)	הכנסת מימון בגין הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
(71)	1,172	(1,160)	עליה (ירידה) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (*)
(12,672)	(6,675)	2,025	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן של להשקעה
(10,616)	(1,262)	9,907	סה"כ התאמות בגין הוצאות (הכנסות) שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים
(7,200)	(5,146)	(668)	תשלומי מיסים
3,182	-	2,748	תקבולי מיסים
			שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
29,580	27,189	(102,771)	ירידה (עליה) בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות, חייבים ויתרות חובה
10,715	11,532	(18,468)	עליה (ירידה) בספקים ובזכאים ויתרות זכות
7,728	5,328	(5,309)	עליה (ירידה) בהפרשות
312	(602)	977	ירידה (עליה) במלאי חומרים
107	-	-	ירידה במלאי עבודות בביצוע
34,159	47,482	(162,868)	עליה (ירידה) במלאי מקרקעין ובניינים למכירה בניכוי התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות
82,601	90,929	(288,439)	סה"כ התאמות בגין שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות
67,967	84,521	(276,452)	סה"כ התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת
-	401	524	מידע נוסף:
12,490	10,241	25,208	ריבית שהתקבלה
			ריבית ששולמה

(*) לאחר זקיפה לפרויקטים בהקמה
 הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - הישות המדווחת

א. תאור כללי של החברה ופעילותה:

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה תושבת ישראל, ומשרדה הרשום ממוקם בירושלים. הדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2023, כוללים את אלה של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן יחד - "הקבוצה"), וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובישויות בשליטה משותפת. הקבוצה עוסקת בשלו למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. בעלי השליטה בחברה הינם מרדכי אביב, יעל אביב, אסף אביב, איה אביב, אורן אביב וטליה להט.

ב. השפעות הריבית והאינפלציה:

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק מאז סוף שנת 2020, והגיעה לשיאה במהלך שנת 2021, הואטה החל מהרבעון השני של שנת 2022, בין היתר, נוכח התרחשותם של מספר אירועים כלכליים וגאו-פוליטיים גלובליים – כמו הלחימה באוקראינה, ומקומיים. שינויים אלו הביאו לעליית מחירי האנרגיה וההובלה בעולם, ובהמשך לעליות מחירים משמעותיות בכל התחומים, אשר הביאו לעלייה חדה בשיעור האינפלציה השנתית (בשנת 2022 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל ב- 5.3% בעוד שבשנת 2023 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בכ- 3%).

במטרה לרסן את שיעור האינפלציה הבנקים המרכזיים החלו להעלות את שיעורי הריבית, ובכללם גם בנק ישראל אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות מאז חודש אפריל 2022. לשיעור הריבית במשק השפעה משמעותית על ענף הבנייה, נוכח השפעתה על ריבית המשכנתאות וכפועל יוצא מכך על הביקושים לדירות בשוק. בנוסף, לחברה חשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל, המשפיעים, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילותה.

עד לשנת 2022 ריבית בנק ישראל נותרה ברמה מזערית של 0.1% לשיעור של 4.75% עד חודש מאי 2023. ביום 1.1.2024 הוריד בנק ישראל את שיעור הריבית ל- 4.5% לראשונה מאז חודש מרץ 2020. על פי התחזית המקורו כלכלית האחרונה שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל, הריבית המוניטרית צפויה לעמוד על 3.75%-4% בממוצע ברבעון הרביעי של שנת 2024.

חברת הבת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן - "אביב") נטלה מתאגידים בנקאיים הלוואות בריבית מבוססת פריים, ולפיכך חשופה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל. למועד פרסום הדוח, לחברה (במאוחד) הלוואות בריבית מבוססת פריים בסך של כ- 346.5 מיליון ₪. לפיכך, העלאת הריבית על ידי בנק ישראל בשיעור של 1% צפויה להביא לגידול בהוצאות המימון של החברה (המהוונות והלא מהוונות למלאי) בסך של כ- 3.47 מיליון ₪ לשנה, בגין היקף חוב זהה.

ג. מלחמת חרבות ברזל

ביום 7.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה") אשר הובילה לשורה של השלכות והגבלות, לרבות סגירה זמנית של עסקים רבים, הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובאירועים והפסקת לימודים במערכות החינוך. בנוסף, גיוס מספר גדול של אזרחים למילואים. צעדים אלו, גרמו לצמצום הפעילות במשק הישראלי ולירידה בפעילות הכלכלית. כמו כן, כתוצאה מהמלחמה, נרשמו ירידות חדות בשווקים הפיננסיים בישראל.

גיוס המילואים הנרחב לצד הקפאת היתרי עבודה של עובדים פלסטינאים ועזיבת עובדים זרים הובילו לצמצום היקפי כח האדם הזמנים לפעילות חברות, באופן אשר עלול לעכב ואף להשבית תהליכי פעילות של חברות. לפי דוח מיוחד של מידרוג בע"מ מיום 24.10.2023 בנושא השלכות המלחמה על כושר החזר האשראי של מנפיקים המדרוגים על ידה ("מידרוג" ו- "דוח מידרוג") העליה בסיכון הגאו-פוליטי צפויה להגדיל את עלויות המימון של הממשלה ושל חברות, וזאת מעבר למגמת עליית הריבית במשק ובעולם בכלל, ובכך להביא לצמצום נוסף בפעילות החברות.

בהתאם לדוח מידרוג: (א) ענף ייזום נדל"ן למגורים ניצב בפני סיכון גבוה יחסית בטווח הקצר, בשל ההאטה החדה ברכישת דירות חדשות בתקופת המלחמה ובעקבותיה, אתגרים תפעוליים וברקע התייקרות עלויות המימון שהחלה לפני כשנה וחצי. להערכת מידרוג, המלחמה תוביל בטווח הקצר לבלימה חדה בהיקף רכישת דירות, ובפרט דירות חדשות וזאת על רקע סנטימנט צרכני שלילי, אי-ודאות כלכלית וחששות ביטחוניים. בנוסף, לפי מידרוג, הירידה בביקושים עלולה להוביל לירידה במחירי הדירות החדשות בשיעור חד מזה שנרשם עד כה מתחילת השנה; (ב) המלחמה צפויה לפגוע בטווח הקצר בענף קבלנות הבנייה והתשתיות, וצפויה להוביל לשחיקה ברווחיות החברות בתחום בהתייחס למחסור בכח אדם, מגבלות אופרטיביות דוגמת הפעלה של אמצעי הנפה, גידול בעלויות חומרי גלם ועיכובים בשרשרת האספקה לצד שחיקת השקל אל מול המטבעות העיקריים המביאה לעלייה בעלויות היבוא ועלויות השילוח, וכן צפי לעיכוב בפרויקטים קיימים ובמכרזים לפרויקטים חדשים; (ג) בטווח הקצר ההשפעה של המלחמה על ענף הנדל"ן המניב הינה מתונה יחסית בשל הישענות הענף על חוזי שכירות ארוכים וסיכונים תפעוליים מתונים יחסית, כאשר המלחמה צפויה להשפיע על הענף בהיבטים של שיווק והשכרת שטחים פנויים, עסקאות לרכישה ומכירה של נכסים וכן בצד הפעילות של שוכרי הנכסים המניבים בתחומים השונים.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ **ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים**

ביאור 1 -

הישות המדווחת (המשך) **ג. מלחמת חרבות ברזל (המשך)**

נכון כאמור. למועד פרסום הדוח, הפעילות באתרי הבניה נמצאת במגמת חזרה לשגרת עבודה אם כי בתפוקה חלקית עקב מחסור בכח אדם. נכון למועד פרסום הדוח, הפעילות באתרי הבניה נמצאת במגמת חזרה לשגרת עבודה בעצימות משתנה, המותאמת לנסיבות בכל אתר ואתר, כאשר בהתחשב בכך שחלק משמעותי מפועלי הבניה והתעשייה בחברה הינם פלשתינאים, תושבי יהודה ושומרון, פועלת החברה למציאת פתרונות למחסור בכח האדם, לרבות באמצעות גיוסים וקבלני משנה. במהלך תקופת הדוח הגישה החברה בקשה לרשות האוכלוסין וההגירה לקבלת היתר לקבלן כח אדם לשם העסקת עובדים זרים בענף הבניין לשנת 2024 באמצעות חברת בת ייעודית שהוקמה לצורך זה. נכון למועד זה, קיימת האטה בביקושים בשוק הדיור, בהמשך למגמה שאפיינה את החודשים האחרונים על רקע העליה באינפלציה ובשיעורי הריבית.

לאור האמור, חלה האטה מסוימת ברבעון הרביעי של שנת 2023 בקצב הביצוע של הפרויקטים וכן בקצב מכירת דירות חדשות, כאשר בשלב זה חלו עדכונים לא מהותיים באומדני החברה בעלויות הבניה הישירות. בתחום ההשכרה וההפעלה של נכסים מניבים, נכון למועד פרסום הדוח, פעילות זו לא הושפעה באופן מהותי מהמלחמה, וההכנסות מדמי שכירות לרבות שיעורי הגביה משוכרים (שעיקרם מתחום המרכולים ומרפאות), נותרו דומים למצב טרום פרוץ המלחמה.

להערכתה של החברה, המלחמה, לא כל שכן התרחבותה ו/או התמשכותה, עלולה לפגוע בתוצאותיה העסקיות של החברה בשל התממשות הסיכונים המפורטים לעיל בענפי הייזום, קבלנות הבניה והנדל"ן המניב, ובכלל זה כתוצאה מפגיעה בביקוש ליח"ד (לרבות עקב פגיעה ביכולת הרוכשים לקבלת משכנתאות) בקצב מכירת יח"ד, בהמשך הטיפול בנושאי תכנון ורישוי, בקצב הקמת הפרויקטים בעקבות המחסור בכח אדם וכן כתוצאה מייקור עלויות ההקמה והתממשות סיכוני מימון (הכוללים קיטון/הגבלה של היקף האשראי הבנקאי לענף הנדל"ן, העלאת דרישות הסף למימון וקושי בגיוס חוב לרבות בשוק ההון).

מתחילת שנת 2024 ועד לפרסום הדו"ח מכרה החברה 29 יח"ד, כולן בשוק החופשי, בהיקף כספי של כ- 84.6 מיליון ₪.

להערכת החברה, בהתחשב בנזילותה ואיתנותה הפיננסית של החברה, לרבות נכסיה הנזילים של החברה, מסגרות אשראי בנקאי, מסגרות פוטנציאליות בגין נכסים בלתי משעובדים, ותזרים המזומנים מפעילותה השוטפת של החברה, קיימת לחברה יכולת פיננסית טובה לפרוע את התחייבויותיה כסדרן, ולעמוד באמת המידה הפיננסית שלהן היא מחויבת.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS):

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים כמפורט בביאור 3.

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 31 במרץ 2024

ב. יישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי ומתכונת הצגת הדוח על המצב הכספי:

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה על שנה ומתמשכת על פני תקופה של עד ארבע שנים כתלות בגודל הפרויקט והיקפו. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של החברה. פריטים שאינם מזוהים באופן ספציפי עם תחום פעילות מסוים, לדוגמה נדל"ן להשקעה, אגרות חוב, מסווגים בהתאם למחזור תפעולי של 12 חודשים.

ד. מטבע חוץ:

מטבע פעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הקבוצה, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות, ראה ביאור 2 יט.

ה. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ו. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

מזומנים ופיקדונות אשר מוגבלים לשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, באופן שבו היכולת של החברה למשוך כספים מחשבונות אלו הינה מוגבלת וקיים פיקוח על משיכות כאמור, מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת סעיף מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ז. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. רכוש קבוע:

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה באופן הבא:

במודל הערכה מחדש - פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי (קבוצת קרקע ומבנה המשמש את מבנה ההנהלה) בסכומים משוערכים. הסכומים המשוערכים מהווים את שווי ההוגן של אותם נכסים במועד ביצוע ההערכה מחדש, הנקבע לפי ראיות מבוססות-שוק באמצעות הערכת שווי המבוצעת על ידי מעריכי שווי מוסמכים, חיצוניים, בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי נדל"ן והינם בעלי ידע ונסיון נדרשים, בניכוי פחת שנצבר לאחר מכן (בשיעור פחת 2%-6%), ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו לאחר מכן.

קיטון בערך הפנקסני של פריטי הרכוש הקבוע הנ"ל כתוצאה מהערכה מחדש נזקף תחילה לרווח הכולל האחר עד לאיפוס קרן ההון המתייחסת, ויתרת הקיטון, אם קיימת, מוכרת בדוח רווח והפסד.

פרט לקרקעות ומבנים, שאר פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות.

ט. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה על מנת להניב הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נדל"ן להשקעה".

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, מתבססת הנהלת הקבוצה על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים, בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים, ראה גם ביאור 4 (1).

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח או הפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שווי ההוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים (לרבות דוחות ביניים) נזקף במועד סגירת עסקת המימוש (Closing) לדוח רווח והפסד ומוצג כרווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה. מרווח זה מקוזזות עלויות ישירות למימוש הנכס כאמור לעיל.

עירוב שימושים

כאשר החברה רוכשת נדל"ן בעירוב שימושים אשר חלקו מסווג כמלאי וחלקו כנדל"ן להשקעה ו/או ר"ק מבוצעת הקצאה של עלות הקרקע לכל אחד מרכיבי הנדל"ן בהתאם ליחסי שווי הוגן כפי שהם במועד הרכישה.

עלויות הבניה פוצלו לפי יחס שווי בניה למ"ר מסחר. (אם חברה יכולה לזהות ספציפית היא גישה נאותה יותר, מצריך בחינה)

י. עלויות אשראי:

עלויות אשראי הניתנות לייחוס באופן ישיר לרכישה, הקמה או יצור של נכסים כשירים לצורך מכירתם מצריכה פרק זמן משמעותי, מהוונות לעלות אותם נכסים (בעיקר מלאי מקרקעין המסווג בנכסים הלא שוטפים) עד למועד בו נכסים אלו מוכנים למכירתם החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן לא ספציפי לרכישתם או להקמתם.

בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון עלויות אשראי על מלאי במועד בו ניתן לבצע מכירות שאינן מותנות אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

עלות אשראי אשר מהוונות לנכסים כשירים מסווגות בדוח תזרים המזומנים במסגרת הפעילות השוטפת.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה - נכסים שוטפים:

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, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוונן כאמור בביאור 2 יג'. כמו כן, עלות המלאי כוללת עמלות בגין ערבויות חוק מכר (לרבות עמלות בגין מסגרות כאמור).

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי מימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה ואומדן עלויות מימון עתידיות המיוחסות באופן ספציפי לפרויקט

אופן הקצאת עלויות למלאי הדירות מבוצע באמצעות ייחוס העלויות לכל חוזה מכר בנפרד, עלות הקרקע (הכוללת בעיקר אגרות, הוצאות פיתוח, הכשרה ומימון שהוון) וכן יתר עלויות הבנייה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לצפי סך המכירות שצפויות לנבועה מהבניין כולו במועד בו החלה הקמת הפרויקט.

יב. מלאי מקרקעין ובניינים למכירה - נכסים שאינם שוטפים:

הקבוצה מסווגת מלאי קרקעות מנכסים לא שוטפים לנכסים שוטפים כאשר מתקבל היתר בניה.

יג. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

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.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה החל ממועד החתימה על הסכם מכר שאינו מותנה והינו בר אכיפה.

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 חייבים/ נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין חוזה.

רכיב מימון משמעותי:

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט (עסקה שבה 20% מהתמורה משולמת בסמוך למועד ההתקשרות וכ-80% מהתמורה הנקובה בחוזה המכר משולמת בסמוך למסירת הדירה), הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

(2) הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ד. חכירות:

הקבוצה כמחכיר:

הקבוצה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה אשר מסווגים כחכירה תפעולית.

טו. הפרשות:

(1) כללי:

הפרשות לבדק ורישום בגין עבודות בניה והפרשות להליכים משפטיים מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך בספרים של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן נזקפים לרווח והפסד.

(2) הפרשה לבדק ואחריות:

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירה חדשה, נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה.

הפרשות בגין עלויות אחריות מוכרות במועד מכירת הדירות נשואי האחריות, בהתאם לאומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי היציאות הנדרשות ליישוב מחויבות הקבוצה בגין האחריות.

אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

טז. מסים על הכנסה:

הוצאת (הכנסות) מסים על הכנסה כוללת את סך המסים השוטפים ואת השינויים ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר.

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בעיקר בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות.

ההכרה במסים נדחים הינה בהתאם לשיטה המאזנית, בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מסים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד שקרוב לוודאי שמכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת או בשל מדיניות הקבוצה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. נכס מס נדחה מוכר בספרים כאשר צפוי שבעתיד הנראה לעין תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרשים הזמניים. נכסי המסים הנדחים נבדקים בכל תאריך מאזן, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות תתממשנה, הם מופחתים.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. הטבות לעובדים:

(1) הטבות לאחר סיום העסקה:

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות התחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן תוכניות להטבה מוגדרת.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לדוח רווח והפסד בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Projected Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות הקבוצה בגין תכנית להטבה מוגדרת נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית בתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה הנקובות במטבע בו ישולמו ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון זהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית. בהתאם למדיניות החשבונאית של הקבוצה, עלות הריבית נטו נכללת בהוצאות הנהלה וכלליות בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם. עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח וההפסד במועד תיקון התכנית או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מביניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תוכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תוכנית לבין התשואה הכוללת על נכסי התוכנית נזקף לרווח כולל אחר ולא יסווג מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר. התחייבות הקבוצה בגין תכנית הטבה מוגדרת המוצגת בדוח על המצב הכספי כוללת את הערך הנוכחי של המחויבות בגין הטבה מוגדרת בניכוי שוויים הוגן של נכסי התוכנית. נכס נטו, המתהווה מהחישוב כאמור, מוגבל לגובה ההטבות הכלכליות העתידיות הזמינות לקבוצה בצורה של הקטנה בהפקדות עתידיות או החזר כספי, בין אם במישרין לקבוצה ובין אם בעקיפין לתוכנית אחרת שנמצאת בגירעון (להלן - "סכום התקרה").

(2) הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה סופק השירות המזכה בהטבה. הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין תשלומי מענקים ושכר, הטבות אלו נזקפות לדוח רווח והפסד, במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגין מוכר כנכס, או כהתחייבות.

יח. סיווג ריבית ששולמה, דיבידנדים ששולמו וריבית ודיבידנדים שהתקבלו בדוח על תזרימי המזומנים:

הקבוצה מסווגת תזרימי מזומנים בגין ריבית ודיבידנדים אשר התקבלו בידיה וכן תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה כתזרימי מזומנים אשר שימשו או נבעו מפעילות שוטפת. תזרימי מזומנים בגין מסים על הכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים מפעילות מימון.

יט. מטבע פעילות ומטבע דיווח:

להלן נתונים לגבי מדדים רלוונטים ושערי מטבע חוץ:

ליום 31 בדצמבר פורניט הונגרי	מדד תשומות הבניה לחודש(**) נובמבר	מדד תשומות הבניה לחודש(**) דצמבר	מדד המחירים לצרכן לחודש(*) נובמבר	מדד המחירים לצרכן לחודש(*) דצמבר	ליום 31 בדצמבר
0.0105	129.8	129.8	111.3	111.2	2023
0.0094	127.3	127.3	107.7	108.0	2022
0.0095	121.2	121.5	102.3	102.6	2021

(*) לפי בסיס ממוצע 2020

(**) לפי בסיס יולי 2011

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. מטבע פעילות ומטבע דיווח: (המשך)

השינויים ב- % במדד המחירים לצרכן ובשערי מטבע חוץ:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
5.263%	2.962%	מדד המחירים לצרכן (מדד בגין)
4.773%	1.964%	מדד תשומות בניה (מדד בגין)
(1.899%)	10.529%	(1.899) פורינט הונגרי

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

- א. תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:
- ב. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות.

▪ סיווג התחייבויות כשוטפות או לא שוטפות - תיקונים לתקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" (להלן: "התיקונים ל-1 IAS"):

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-1 IAS בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים הוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפות או כלא שוטפות אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-32 IAS "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

באוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן: תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפנייה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח.

תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

יתר התיקונים שפורסמו במסגרת תיקון 2020 נותרו על כנם. מועד התחילה של תיקון 2020 ותיקון 2022 נקבע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו (המשך)

ב. תקנים ופרשנויות חדשים שפורסמו ואשרבתוקףתיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית):

התיקון מחליף את המונח "מדיניות חשבונאית משמעותית" ב"מידע מהותי לגבי מדיניות חשבונאית". מידע לגבי מדיניות חשבונאית הוא מהותי אם, כאשר הוא נחשב יחד עם מידע אחר הכלול בדוחות הכספיים של ישות, ניתן לצפות כי ישפיע באופן סביר על החלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות כספיים למטרות כלליות מקבלים על בסיס אותם דוחות כספיים.

בנוסף, התיקון מבהיר שמידע לגבי מדיניות חשבונאית המתייחס לעסקאות, אירועים או תנאים אחרים שאינם מהותיים, אינו מהותי ואין צורך לתת לגביו גילוי. מידע לגבי מדיניות חשבונאית עשוי להיות מהותי בגלל אופי העסקאות, האירועים או התנאים האחרים הקשורים אליו, גם אם הסכומים אינם מהותיים. עם זאת, לא כל מידע לגבי המדיניות החשבונאית הנוגע לעסקאות מהותיות, אירועים או תנאים אחרים הוא כשלעצמו מהותי.

■ תיקון IAS 8 "מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות" (בדבר הגדרת אומדנים חשבונאיים):

הגדרת "שינוי באומדן חשבונאי" הוחלפה בהגדרת "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים לפי ההגדרה החדשה הם "סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה".

התיקון מבהיר כי שינוי באומדן חשבונאי הנובע ממידע חדש או התפתחויות חדשות אינו תיקון של טעות. בנוסף, ההשפעות של שינוי בנתון או בטכניקת מדידה המשמשת לפיתוח אומדן חשבונאי מהוות שינוי באומדנים חשבונאיים אם אותם שינויים אינם נובעים מתיקון טעויות בתקופה קודמת.

ביאור 4 - שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של החברה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנו בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

להלן תחומים אשר קביעת ערכם בדוחות הכספיים מחייבת ביצוע אומדן והערכות, אשר להערכת הנהלת החברה השפעתם הצפויה הינה משמעותית:

(1) תקציב עלויות חזוי למלאי בניינים למכירה:

כאמור בביאור 2 טז לעיל, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן, קרי, ככלל, באופן שוטף על פני תקופת הקמתן, בהתאם להתקדמות הביצוע ושיעור השלמה. הקבוצה אומדת את התקדמות הביצוע של עבודות יזמיות, לצורך קביעת שיעור השלמה, בהתבסס על התשומות שהושקעו ואומדן סך העלויות הדרושות להשלמת העבודות היזמיות (להלן - אומדן עלויות לגמר). אומדן עלויות לגמר של עבודות יזמיות ועבודות בביצוע הינו אומדן קריטי, הכרוך באי וודאויות, והמתבסס על הנחות שחלקן סובייקטיביות, בעיקר בהתייחס להערכת הסוגים והמחירים של חומרי גלם צפויים לסיום הקמתם ומסירתם. הנחות סובייקטיביות אלו מבוססות, בעיקר, על מיטב שיפוטם

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

א. כללי: (המשך)

(1) תקציב עלויות חזוי למלאי בניינים למכירה: (המשך)

המקצועי של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי המקצועי של מהנדסי החברה וההנהלה, ניסיון העבר ומאפייניו הייחודיים של כל פרויקט, זאת בהתחשב בנסיבות ובמידע הטוב ביותר שיש ברשותם נכון לתאריך הדוח על המצב הכספי. אומדן העלויות לגמר הינו גם רכיב קריטי באמידת התקדמות הביצוע ושיעור ההשלמה, אשר מצידו משמש לקביעת ההכנסות מבניינים בהקמה ועבודות בביצוע ועלויות הקמתם, כפי שהם מוצגים בדוח הרווח או הפסד. שינויים בהנחות האמורות ואחרים עשויים להביא לשינויים, לעיתים משמעותיים, בסכומי ההכנסות והעלויות הנזקפות בדוח הרווח או הפסד בגין מכירת דירות, שטחי מסחר ומשרדים, וביצוע עבודות, כמו גם על עיתוי רישומן ועל הרווח הגולמי הנובע מהעבודות היזמיות והעבודות בביצוע, ולכן להשפיע גם על מצבה הכספי של הקבוצה ועל תוצאות פעולותיה.

(2) שווי הוגן נדל"ן להשקעה:

השווי הוגן של נדל"ן להשקעה הינו המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד במדידה. השווי הוגן נקבע בהתעלם מעלויות עסקה ותשלומי פרמיית שליטה, שעשויים להתהוות בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת של הנדל"ן להשקעה או הרכוש הקבוע.

לצורך קביעת אומדן השווי הוגן של נדל"ן להשקעה או רכוש קבוע, מתבססת הנהלת הקבוצה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות על ידי שמאי מקרקעין חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

הנהלת החברה נוהגת לקבוע את השווי הוגן לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כהיוון תזרימי מזומנים (DCF) וכהשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים לנכסי הקבוצה בסביבה הקרובה כפי שעולה מעסקאות שנסגרו או שנמצאות בתהליך בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי.

כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים, נטו הצפויים לנבוע מהנכס השפעה משמעותית על שווי הוגן.

בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלבנטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, תוכנית בנין העיר החלה על הנכס (לרבות מגבלות שימוש), איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות ודמי שכירות מגובים בחוזים, שיעור ההוון, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעול.

שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שאומדת אותו הנהלת החברה.

הקבוצה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי הוגן של נדל"ן

(3) רכוש קבוע בשווי הוגן במודל הערכה מחדש:

להשקעה או רכוש קבוע כולל גם מרכיבים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתפתח ולהתרחש בשוק הנדל"ן במועד שבו נקבע אומדן השווי הוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה או רכוש קבוע של הקבוצה מחייבת שיקול דעת, אשר שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי הוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

קבוצת הקרקע והמבנים בדוח על המצב הכספי המוצגת בסעיף רכוש קבוע הנמדד במודל הערכה מחדש מוצגת בסכומים משוערכים. לעניין קביעת השווי הוגן ראה ביאור 4 א. שערוכים מבוצעים באופן סדיר מספיק, על מנת לוודא שהערך הפנקסני של אותם נכסים אינו שונה באופן מהותי מהערך שהיה נקבע לפי שווי הוגן בתום תקופת הדיווח.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 4 - שיקול דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

א. כללי: (המשך)

(4) הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי מקרקעין, ומלאי בניינים למכירה:

לצורך קביעה האם יש להפחית לשווי מימוש נטו יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה, מבצעת ההנהלה אומדן של שווי המימוש נטו הצפוי ליתרות מלאי המקרקעין (כמפורט בביאור 2 יד' ו- טו') ומלאי הבניינים למכירה בהתאם למחירי ותנאי שוק קיימים לתום תקופת הדיווח המתבססים על עסקאות שבוצעו לאחרונה באזור הרלבנטי שבו מצוי המלאי או למחירי שוק לתקופת הדיווח למלאי דומה בשוק, וכן את שיעור הניכיון המתאים בכדי לחשב את הערך הנוכחי.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

היתרה כוללת פקדונות בשקלים ובפורינט הונגרי:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	
80,052	6,702	שקל חדש
755	1,934	פורינט הונגרי
<u>80,807</u>	<u>8,636</u>	

ביאור 6 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליוני

א. יתרות בחשבונות בנקים שנפתחו במסגרת חוזים עם בנקים לקבלת ליוני בנקאי לפרוייקטים (ראה גם ביאור 19ג(1)). חשבונות הבנקים משועבדים ונדרש אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו. היתרות בחשבונות מוצגות בנכסים שוטפים בסעיף "מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליוני".

ב. פקדונות בפורינט הונגרי הנם בעיקר כספים שמופקדים בבנק שנסגר, ושהועברו לחשבון חדש שנפתח לאחר יום הדוח וכן פקדונות שהופקדו בחשבון נאמנות המיועד להבטחת תשלום על פי הסכם בפרוייקט בהונגריה.

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	
23,287	6,761	שקל חדש
713	158	פורינט הונגרי
<u>24,000</u>	<u>6,919</u>	סך הכל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	
245	269	מוסדות ועובדים
-	1,949	מס ערך מוסף
9,101	7,228	פקיד שומה
1,290	1,040	חייבים אחרים
10,636	10,486	סך הכל

ביאור 8א - מלאי מקרקעין ובניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
אלפי ₪	אלפי ₪	
367,479	524,233	עלויות פרויקטים בהקמה
56,057	50,346	עלויות מימון שהווננו
423,536	574,579	סך הכל
8,273	7,074	מלאי דירות גמורות
431,809	581,653	סך הכל
260,286	*304,898	מוצג בנכסים שוטפים
**171,523	**276,755	מוצג בנכסים שאינם שוטפים

* במהלך שנת 2023 הכירה החברה בסך של כ-338 אלפי ₪ ירידת ערך בגין מלאי דירות בהקמה.
 ** לפרטים בדבר החלטת החברה למכור את יח"ד בפרויקט צומת בייט בנין 3 חלף השכרתן, ראו ביאור 27(ג)

ב. פרטים בדבר חוזי מכירה:

(1) סכום ההכנסות והעלויות שהוכרו בתקופת הדיווח לשנה שנתסיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ₪):

סכום העלויות שהוכר	סכום ההכנסות שהוכר	פרוייקט:
(48,859)	64,264	לב העיר - צומת בייט בנין 3
(72,810)	92,441	בית שמש - נווה שמיר
(100,406)	105,488	ראשון לציון - נרקיסים
(1,398)	2,602	הונגריה - שלב א
(3,310)	855	אחר
(226,783)	*265,650	סך הכל

* במהלך שנת 2023 הכירה החברה סך של 3,358 אלפי ₪ כהפרשות לאיחורים במסירה כקיטון בהכנסה

(2) פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה - לב העיר - צומת בייט בנין 1 (3 דירות), והונגריה (2 דירות).

ג. הערך בספרים של מלאי בניינים למכירה הצפוי להתממש בתקופה העולה על שנה מתום תקופת הדיווח מסתכמת בכ- 58,489 אלפי ₪.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- ביאור 8 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות, התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות - עסקאות בנייה ומקרקעין

א. נכסים בגין חוזים עם לקוחות :

תנועה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ₪	אלפי ₪
30,230	2,705
977	101,673
(28,502)	469
2,705	104,847

יתרה לתחילת השנה
נכסים בגין חוזים ממכירות בשנת הדוח
התאמה מצטברת
יתרה לסוף השנה

ב. התחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות:

תנועה:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ₪	אלפי ₪
61,282	98,611
225,768	145,025
(27,525)	102,200
(41,010)	(95,912)
(119,904)	(169,636)
98,611	80,288

יתרה לתחילת השנה
מקדמות שהתקבלו השנה
שנוי בנכסים בגין חוזים עם לקוחות - עסקאות בנייה ומקרקעין
ובלקוחות
הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין מכירות בשנים קודמות
הכנסות שהוכרו במהלך השנה בגין מכירות בשנת הדוח
יתרה לסוף השנה

ג. הכנסות ממכירת בניינים - צבר הכנסות:

להלן פירוט ההכנסות מדירות שנמכרו ע"י החברה עד ליום 31 בדצמבר וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של שנים בתקופות שלאחר יום הדוח:

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
אלפי ₪	אלפי ₪
118,025	-
78,684	152,428
-	50,419
196,709	202,847

שנת 2023
שנת 2024
שנת 2025
סה"כ

- ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

א. מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (להלן - "החברה המאוחדת"):

חברה מאוחדת בשיעור החזקה של 100% מהזכויות, מאוגדת בישראל ועוסקת בבניה, בעיקר כקבלן בונה ובאחזקת נדל"ן להשקעה.

ב. (1) פלפולן סנטר בע"מ:

החברה המאוחדת מחזיקה ב- 38% ממניות חברה כלולה - פלפולן סנטר בע"מ (להלן - "פלפולן") המאוגדת בישראל, ההשקעה מוצגת בשיטת השווי המאזני.

פלפולן רכשה ביחד עם החברה המאוחדת ועם אחרים מקרקעין בתלפיות, ירושלים. חלקה של פלפולן במקרקעין 26.25% וחלקה של החברה המאוחדת במקרקעין 9.975%.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ביאור 9

(2) Tavazs invest ingatlanforgalmazó kft (להלן - "טאבז"):

החברה המאוחדת מחזיקה ב-100% ממניות "טאבז", חברה המאוגדת בהונגריה. בחודש דצמבר 2000 רכשה "טאבז" קרקע בשטח של 22.5 דונם בבודפשט, הונגריה, כמלאי עסקי. זכויות הבניה בפרויקט הינן כ-55,476 מ"ר למגורים וכן כ-6,383 מ"ר זכויות בנייה למסחר משרדים. "טאבז" סיימה בעבר לבנות את שלב א' של הפרויקט ובו 129 יח"ד והתקבל אישור איכלוס, הבנין והדירות נרשמו כבית משותף בלשכת רישום המקרקעין. מתחילת השנה ועד למועד הדוח נמכרו בחוזים מחייבים 3 יח"ד ב שלב א של הפרויקט, מתוך 5 יח"ד שנותרו במלאי בתחילת השנה. "טאבז" הוציאה היתר בניה לשלב נוסף ובו 106 יח"ד, הבניה והשיווק בו טרם החלו.

ג. ההרכב: השקעה בפלפולון סנטר בע"מ:

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2022	2023
אלפי ₪	אלפי ₪
1	1
10,988	11,194
<u>10,989</u>	<u>11,195</u>

עלות המניות
חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה
סך הכל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

(1) גבעת שאול:

החברה המאוחדת מחזיקה בזכויות במקרקעין בשטח של כ- 14.4 דונם באזור התעשייה גבעת שאול בירושלים. על המגרש בנוי בנין מסחרי ותעשייתי בשטח של כ- 11 אלפי מ"ר, מתוכו כ- 1,164 מ"ר שייכים לאחרים. החברה המאוחדת משכירה שטחים בבנין. זכויות הבעלות רשומות בלשכת רישום המקרקעין. שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי למועד הדוח מסתכמת בסך כ- 148,560 אלפי ₪, בהתאם לכך נרשם בשנת 2023 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך כ- 4,543 אלפי ₪. בשנת 2022 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך כ- 4,543 אלפי ₪.

ביום 6 במרץ 2023 רכשה החברה את זכויות צד ג' במתחם (כ- 1,164 מ"ר זכויות ל- 10 מקומות חניה) תמורת 15 מיליון ₪, הרכישה הושלמה בפברואר 2024, שווי הזכויות אשר סווג כמקדמות על חשבון רכישת נדל"ן להשקעה נאמד שנרכשו בהתאם להערכת שמאי למועד הדוח מסתכמת בסך כ- 9,500 אלפי ₪, בהתאם לכך נרשם בשנת 2023 הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 6,755 אלפי ₪ לאחר הרכישה החברה הנה הבעלים היחיד במתחם.

(2) חלון לירושלים - מרכז כלל:

החברה המאוחדת מחזיקה בזכויות במרכז המסחרי במתחם "חלון לירושלים" ברחוב אגריפס, ירושלים, הכוללים שטחים מסחריים לשיווק בשטח של 2,595 מ"ר בתוספת כל שטחי השירות בקומות המסחר, מתוכם הושכרו כ- 2,486 מ"ר.

לחברה המאוחדת זכויות חכירה לדורות לפי תשריט, שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, הואיל והמוכרים טרם השלימו את רישום הבניין והנכס.

חלק מהנכס בשטח של כ- 762 מ"ר משמש כמשרדי החברה ומסווג לרכוש קבוע.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי למועד הדוח מסתכם לסך של 50,100 אלפי ₪, מהם 39,570 אלפי ₪ המוצגים בנדל"ן להשקעה ו- 10,530 אלפי ₪ המוצגים ברכוש קבוע (ראה ביאור 11). בהתאם לכך, נרשם בשנת 2022 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 590 אלפי ₪. בשנת 2022 נרשם רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן בסך 2,150 אלפי ₪.

(3) לא קיימים נכסי נדל"ן להשקעה המוחזקים בחכירות תפעוליות.

(4) סכומים שהוכרו ברווח והפסד עבור נדל"ן להשקעה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
11,215	13,026
6,675	(2,025)
758	779
55	56

הכנסות שכירות מנדל"ן להשקעה
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
הוצאות תפעוליות ישירות שהפיקו הכנסות שכירות
הוצאות תפעוליות ישירות שלא הפיקו הכנסות שכירות

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

(5) דמי חכירה מינימליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
11,231	12,444	בשנה הראשונה
10,502	5,455	בשנה השנייה
4,009	3,521	בשנה השלישית
2,247	2,985	בשנה הרביעית
1,766	2,677	בשנה החמישית
3,579	5,563	בשנה השישית ואילך
<u>33,334</u>	<u>32,645</u>	סך הכל

אין לחברה דמי שכירות מותנים שהוכרו כהכנסה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו-2021.

ביאור 11 - רכוש קבוע

א. מבנים:

החל משנת 2009 אימצה הקבוצה את מודל הערכה מחדש לקבוצת המבנים ברכוש הקבוע ובהתאם שוערכו המבנים כדלהלן:

(1) **מבנים וקרקע בעטרות** - ירושלים, בשטח של כ- 7.6 דונם, לחברה זכויות בעלות הרשומות החל מיום 12.2.2023 בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החברה המאוחדת.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת ב- 20,000 אלפי ₪, בהתאם לכך נרשם בשנת 2023 רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 710 אלפי ₪ ובשנת 2022 נרשם רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 800 אלפי ₪ לקרן הערכה מחדש.

(2) **מבנים וקרקע בעטרות** - ירושלים, בשטח של כ- 2.3 דונם. לחברה זכויות בעלות הרשומות בלשכת רישום המקרקעין ע"ש החברה המאוחדת.

שווי המבנה והמקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום 31 בדצמבר 2023 ויום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת בסך כ- 12,800 אלפי ₪, בהתאם לכך נרשם בשנת 2023 רווח כולל אחר מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 491 אלפי ₪ לקרן הערכה מחדש בדומה לרווח כולל אחר שנרשם בשנת 2022.

(3) **חלון לירושלים – רחוב אגריפס, ירושלים:**

החברה המאוחדת מחזיקה ב-762 מ"ר המשמשים כמשרדי החברה החל משנת 2013.

לחברה המאוחדת זכויות חכירה לדורות לפי תשריט, שטרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, הואיל והמוכרים טרם השלימו את רישום הבניין והנכס.

שווי המקרקעין בהתאם להערכת שמאי ליום 31 בדצמבר 2023 וליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת ב- 10,530 אלפי ₪. בהתאם לכך נרשם בשנת 2023 רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע לפני מס בסך כ- 491 אלפי ₪ כנגד קרן הערכה מחדש, בשנת 2022 נרשם רווח מהערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע בסך כ- 269 אלפי ₪.

(4) **הונגריה**- החברה המאוחדת מחזיקה בדירה למגורים בבודפשט, הונגריה אשר רשומה בלשכת רישום המקרקעין בהונגריה ומוצגת בשווי הוגן בסך 1,200 אלפי ₪.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 11 - רכוש קבוע (המשך)

ב. ההרכב: (באלפי ₪)

מבנים - רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן	סה"כ רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות	ציוד משרדי	כלי רכב	מכונות וציוד	
60,637	45,934	3,704	8,251	33,979	יתרת עלות ליום 1 בינואר 2023
122					התאמה בגין חברה מאוחדת בחו"ל
54	1,130	274	573	283	תוספות בשנת הדוח
1,485	-	-	-	-	הערכה מחדש, נטו
-	(242)	-	(242)	-	גריעות בשנת הדוח
<u>62,298</u>	<u>46,822</u>	<u>3,978</u>	<u>8,582</u>	<u>34,262</u>	יתרת עלות ליום 31 בדצמבר 2023
16,272	37,300	2,804	6,862	27,634	יתרת פחת נצבר ליום 1 בינואר 2023
1,496	3,135	202	650	2,283	תוספות בשנת הדוח
-	(242)	-	(242)	-	גריעות בשנת הדוח
<u>17,768</u>	<u>40,193</u>	<u>3,006</u>	<u>7,270</u>	<u>29,917</u>	יתרת פחת נצבר ליום 31 בדצמבר 2023
<u>44,530</u>	<u>6,629</u>	<u>972</u>	<u>1,312</u>	<u>4,345</u>	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2023
<u>44,365</u>	<u>8,634</u>	<u>900</u>	<u>1,389</u>	<u>6,345</u>	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2022

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - מסים על ההכנסה

בשנת 2016 פורסם חוק ההתייעלות הכלכלית תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו- 2018 התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:
 שיעור מס חברות של 23% על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018

ב. הרכב מסים נדחים ותנועה: (באלפי ₪)
 התנועה במסים הנדחים מיוחסת לפירוטים הבאים לשנת 2023:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	תנועות השנה לרווח כולל אחר	תנועות השנה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2023	
(7,343)	-	(8,171)	828	מלאי בניינים למכירה, נטו
979	-	508	471	הפסדים לצרכי מס
(23,162)	-	482	(23,644)	נדל"ן להשקעה
(8,260)	(342)	364	(8,282)	רכוש קבוע
2,333	(292)	(634)	3,259	הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
<u>(35,453)</u>	<u>(634)</u>	<u>(7,451)</u>	<u>(27,368)</u>	סך הכל (מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות)

התנועה במסים הנדחים מיוחסת לפירוטים הבאים לשנת 2022:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	תנועות השנה לרווח כולל אחר	תנועות השנה לרווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2022	
828	-	11,616	(10,788)	מלאי בניינים למכירה, נטו
471	-	(10,891)	11,362	הפסדים לצרכי מס
(23,644)	-	(1,425)	(22,219)	נדל"ן להשקעה
(8,282)	(384)	(544)	(7,354)	רכוש קבוע
3,259	269	(1,406)	4,396	הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
<u>(27,368)</u>	<u>(115)</u>	<u>(2,650)</u>	<u>(24,603)</u>	סך הכל (מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות)

מרדכי אביב תעשיות בניה בע"מ (1973)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מס תיאורטי: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
8,324	13,000	30,040	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
(1,914)	(2,990)	(6,909)	סכום המס המחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עליה במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:
(800)	(336)	6	הפרשים קבועים, שינוי בשיעור המס, הפסדי הון ואחרים
			הפסדים לצרכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי מסים נדחים בעבר, אשר
428	-	-	הוכרו בגינם מסים נדחים בתקופת הדיווח
154	59	47	המס בגין חלק הקבוצה ברווחי חברה כלולה המוצג נטו ממס
<u>(2,132)</u>	<u>(3,267)</u>	<u>(6,856)</u>	סה"כ מסים על ההכנסה

ד. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו ברווח או הפסד: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
3,416	814	-	מסים שוטפים
(428)	342	-	הוצאות מסים שוטפים
(856)	2,111	(6,855)	מסים בגין שנים קודמות
<u>2,132</u>	<u>3,267</u>	<u>(6,856)</u>	תנועה במסים נדחים
			סה"כ מסים שוטפים

ה. מידע נוסף:

- (1) לחברות הקבוצה שומות מס הנחשבות לסופיות כמפורט להלן:
 - עד וכולל שנת המס 2017. החברה
 - חברת מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ (חברה מאוחדת)
 - עד וכולל שנת המס 2018. פלפולן סנטר בע"מ (חברה כלולה)
 - עד וכולל שנת 2014.
- (2) הפסד נצבר לצרכי מס:
 - לחברה הפסדים נצברים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות בסך 279 אלפי ₪, לחברה מאוחדת הפסדים נצברים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות בסך 347 אלפי ₪ והפסד הון להעברה בסך 1,533 אלפי ₪.
- (3) שיעור המס החל על החברה המאוחדת בחו"ל (הונגריה) הינו 9%, בנוסף למס מקומי בשיעור של 2% על הרווח התפעולי, הפסדים נצברים ניתנים לקיזוז עד למחצית מרווח השוטף. לחברה לא נותר הפסדים מועברים.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- ביאור 13 חלויות שוטפות ואשראי מתאגידים בנקאיים

(באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
70,600	160,375	פריים + 1.1%-2.15%
4,728	4,728	
75,328	165,103	

הלוואות לזמן קצר לא צמודות
חלויות שוטפות של אשראי לזמן ארוך (ביאור 16)
סך הכל

- ביאור 14 ספקים ונותני שירותים :

(באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
27,474	29,270	
924	542	
28,398	29,812	

חובות פתוחים
המחאות לפרעון
סך הכל

- ביאור 15 זכאים ויתרות זכות :

(באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
9,944	4,843	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורות (*)
12,726	-	מס ערך מוסף
3,440	2,847	ריבית לשלם
3,500	3,978	הלוואות מחברה כלולה – פלפלו סנטר בע"מ
3,022	2,384	התחייבות ללקוחות בגין חוזים
911	-	מקדמה מתובעים
788	1,597	שונים
34,331	15,649	סך הכל

(*) ראה גם ביאור 21 ב (2).

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- ביאור 16 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023		
7,437	169,709	שיעורי ריבית	
30,333	26,333	פריים + 1.0%-2.6%	לא צמוד בריבית משתנה
		3.55%	לא צמוד בריבית קבועה
(4,728)	(4,728)		בניכוי חלויות שוטפות
<u>33,042</u>	<u>191,314</u>		סך הכל

ב. מועדי פרעון לאחר תאריך הדוח:
ליום 31 בדצמבר 2023:

אלפי ₪	
4,728	שנה ראשונה
186,061	שנה שניה
728	שנה שלישית
728	שנה רביעית
3,797	שנה חמישית
-	שנה שישית
<u>196,042</u>	סך הכל

ג. להבטחת הלוואות משועבדים נכסים בחברה ובחברה מאוחדת, ראה ביאור 19(ד).

ד. להלן הלוואות עיקריות שהתקבלו במהלך שנת 2023:

הלוואה בסך 128,000 אלפי ₪ למימון רכישת קרקע בפרויקט באר יעקב, לפרטים נוספים, ראו ביאור 27(א).

הלוואה בסך 35,000 אלפי ₪ למימון רכישת קרקע בפרויקט קרית גת, לפרטים נוספים, ראו ביאור 27(ח).

- ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

א. חוקי עבודה בישראל:

חוקי העבודה בישראל מחייבים תשלום פיצויי פיטורין לעובדים שפוטרו או פרשו (לרבות כאלה שעזבו בשל נסיבות ספציפיות אחרות). חישוב ההתחייבות לתשלום פיצויי פיטורין מבוצע בהתאם להסכמי העבודה שבתוקף, בהתבסס על מרכיבי השכר, אשר לדעת הנהלת הקבוצה יוצרים מחויבות לתשלום פיצויי פיטורין.

ב. ההרכב: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
12,333	11,977	ערך נוכחי של ההתחייבות
(4,062)	(4,616)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>8,271</u>	<u>7,361</u>	סך ערך נוכחי של ההתחייבות, נטו

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 17 - התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. התנועה בהתחייבות: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2022	2023	
11,080	12,333	התחייבות בגין תוכניות הטבה מוגדרות ליום 1 בינואר
536	(1,342)	מדידות מחדש
650	605	עלות שירות שוטף
283	635	הוצאות ריבית
(216)	(254)	פיצויים ששולמו
<u>12,333</u>	<u>11,977</u>	התחייבות בגין תוכניות הטבה מוגדרות ליום 31 בדצמבר

ד. התנועה בנכסי התוכנית: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2022	2023	
4,261	4,062	שווי הוגן של נכסי התוכנית ליום 1 בינואר
109	209	הכנסות ריבית
203	277	סכומים שהופקדו בתוכנית
(12)	(65)	הטבות ששולמו על פי התוכנית
(499)	133	מדידות מחדש
<u>4,062</u>	<u>4,616</u>	שווי הוגן של נכסי התוכנית ליום 31 בדצמבר

ה. הוצאה שנזקפה לדוח על הרווח הכולל: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022	2023	
553	650	605	עלויות שירות שוטף
260	283	635	הוצאות ריבית
<u>813</u>	<u>933</u>	<u>1,240</u>	סך הכל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב

א. אגרות חוב (סדרה 7):

ביום 13 בספטמבר 2022 פרסמה חברת מידרוג בע"מ דוח דירוג ראשוני במסגרתו דורגו אגרות החוב אשר הנפקתן עומדת על הפרק, בסכום של עד 100 מיליון ₪ ע.ג., בדירוג Baa1 עם אופק יציב, דירוג כאמור ניתן גם לאגרות החוב של החברה אשר נמצאות במחזור נכון למועד פרסום דוח הדירוג (סדרה 6).

ביום 25 באוקטובר 2022 פרסמה החברה דוח מ"די בדבר תוצאות מכרז לציבור שהתקיים ביום 24 באוקטובר, 2022 על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 באוקטובר, 2022, מכוח תשקיף המדף של החברה מיום 21 בינואר, 2021.

על פי דוח הצעת המדף, הציעה החברה לציבור עד מאה עשרים וחמישה מיליון שקלים חדשים ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 7) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 שם ערך נקוב כל אחת, אשר הוצעו ב-100% מערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שנקבעה במכרז בשיעור של 6.9%.

קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים בשיעור של 25% כ"א, אשר ישולמו ביום 15 בספטמבר בכל אחת מהשנים 2024 עד 2027 (כולל). הריבית תשולם בתשלומים חצי שנתיים, ביום 15 במרץ וביום 15 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2023 עד 2027 (כולל) (כאשר תשולם הריבית הראשון ישולם ביום 15 במרץ, 2023, ותשולם הריבית האחרון ישולם ביום 15 בספטמבר 2027).

בסך הכל הוקצו ע"י החברה בהתאם תוצאות המכרז אגרות חוב (סדרה 7) בערך נקוב כולל של 100,000 אלפי ₪, התמורה הכוללת ברוטו שהחברה קיבלה בגין אגרות החוב (סדרה 7) שהוקצו על מסתכמת ב-100,000 אלפי ₪, התמורה נטו לאחר הוצאות הצעת המדף מסתכמת בכ-99,050 אלפי ₪, הריבית האפקטיבית השנתית בהתחשב בהוצאות תשקיף המדף ובהוצאות הצעת המדף מסתכמת בכ-7.4%.

החברה התחייבה במסגרת שטר הנאמנות לעמוד באמות מידה פיננסיות כלהלן:

1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 190 מיליון ₪.
 2. היחס שבין ההון העצמי של החברה לסך המאזן כהגדרתו להלן במועד הבדיקה, לא יפחת מ-20%, לעניין זה, "סך המאזן", משמעו סך המאזן המאוחד על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), בניכוי מקדמות מלקוחות, לפי כללים חשבונאיים מקובלים, במועד הבדיקה.
 3. היחס שבין החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו על פי דוחות כספיים (מאוחדים) מבוקרים או סקורים האחרונים שפורסמו, לפי העניין, של החברה בתקופה של שני רבעונים עוקבים אחרונים, לא יעלה על 75%.
- "חוב פיננסי נטו" - יתרת ההתחייבויות כלפי בנקים, בעלי אגרות חוב ומלווים אחרים בניכוי יתרות תיק נזיל (כהגדרתו להלן).
- "תיק נזיל" - יתרת מזומנים ושווי מזומנים בצירוף פיקדונות לזמן קצר, בצירוף ניירות ערך סחירים ובניכוי מזומנים המוגבלים לשימוש.
- "CAP נטו" - הון עצמי (כהגדרתו לעיל) בתוספת חוב פיננסי נטו.

4. החברה התחייבה כי לא תבצע חלוקה כלשהי (כהגדרת מונח זה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות"), ובכלל זה לא תכריז, תשלם או תחלק כל דיבידנד או תבצע רכישה עצמית של מניות החברה (להלן: "חלוקה") והכל בכפוף לאמור להלן:

במועד ההכרזה על החלוקה החברה מקיימת את כל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ולפי תנאי אגרות החוב (סדרה 7), אינה מצויה בהפרה של הוראות השטר ותנאי אגרות החוב (סדרה 7) וביצוע החלוקה לא יגרום להפרה כאמור.

במועד ההכרזה על החלוקה ובמועד החלוקה החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות לעיל, וביצוע החלוקה לא יפגע בעמידתה של החברה באמות המידה הפיננסיות האמורות וזאת בהתאם לדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו עובר למועד ביצוע החלוקה.

החלוקה מקיימת את מבחן הרווח ואת מבחן יכולת הפירעון, כמשמעם בסעיף 302 לחוק החברות, או אושרה על ידי בית המשפט המוסמך, בהתאם להוראות סעיף 303 לחוק החברות, והומצא לנאמן אישור דירקטוריון החברה על כך לפחות 3 ימים עובר לביצוע החלוקה. הנאמן יסתמך על אישור כאמור ולא יידרש לבצע בדיקה נוספת מטעמו.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)

א. אגרות חוב (סדרה 7): (המשך)

החברה לא תבצע חלוקה, במהלך שנה קלנדרית כלשהי אלא בכפוף לעמידה בכל אחת מהמגבלות המפורטות להלן: (א) סכום החלוקה לא עולה על 50% מהרווח המצטבר (כהגדרתו להלן) וזאת בהתאם לדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו עובר למועד החלוקה. יובהר כי החברה לא תהא רשאית לחלק יותר מ-50% מהרווח המצטבר שבגיננו בוצעה חלוקה בפועל, כך שהרווח המצטבר אשר בגינו בוצעה חלוקה בפועל ינוטרל מהחישוב הבא של הרווח המצטבר.

"הרווח המצטבר" משמעו - ההפרש שבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) האחרונים של החברה, כפי שיפורסמו מעת לעת, לבין יתרת העודפים של החברה (במאוחד), על פי דוחותיה הכספיים (המאוחדים) ליום 31.12.2021 (תוך הפחתת חלוקות קודמות שבוצעו החל מיום 1.1.2022 אם לא הופחתו כבר מן העודפים), כך שחישוב הרווח יהיה על בסיס מצטבר, ולאחר נטרול השפעתם של רווחי שערור נכסים.

(ב) סכום החלוקה לא יגרום לירידת ההון העצמי (כהגדרתו לעיל) מתחת לסך של מאתיים שלושים וחמישה מיליון ₪.

(ג) סכום החלוקה לא יגרום ליחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP נטו (כהגדרת מונחים אלו בסעיף 1.2 א' לעיל) לעלות על שיעור של 68%.

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות והתחייבויות בהתאם לשטר הנאמנות.

ב. אגרות חוב (סדרה 6):

ביום 24 ביולי 2018 פרסמה החברה דוח מידי בדבר על תוצאות מכרז לציבור שהתקיים ביום 23 ביולי, 2018 על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 23 ביולי, 2018, על פי דוח הצעת המדף, הציעה החברה לציבור עד שמונים מיליון שקלים חדשים ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה 6) של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ₪ ערך נקוב כל אחת, אשר הוצעו ב-100% מערך הנקוב, נושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור שנקבעה במכרז בשיעור של 4.8%.

ביום 7 במרץ 2021 פרסמה החברה דוח מידי בדבר תוצאות מכרז לציבור שהתקיים ביום 7 במרץ 2021 על פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 4 במרץ 2021, להנפקת אגרות חוב (סדרה 6) בדרך של הרחבת הסדרה. על פי דוח הצעת המדף, הוקצו לציבור 50,000 אלפי ₪ ערך נקוב אגרות חוב (סדרה 6) רשומות על שם, בנות 1 ₪ ע.ג. כל אחת של החברה במחיר של 1.039 ₪ לכל 1 ₪ ע.ג. והכל כמפורט בדוח הצעת המדף.

קרן אגרות החוב נפרעו (קרן) בארבעה (4) תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר שולמו ביום 15 בינואר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2023 (כולל) כאשר בכל אחד מהתשלומים הראשון ועד התשלום השלישי שולמו 20% מהקרן ובתשלום הרביעי והאחרון שולמו ה-40% הנותרים מהקרן. הריבית שולמה בתשלומים חצי שנתיים, ביום 15 בינואר וביום 15 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל) (כאשר תשלום הריבית הראשון ישולם ביום 15 בינואר, 2019, ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 15 בינואר, 2023).

ביום 15 בינואר 2023 נפרעו אגרות החוב במלואן בהתאם לשטר הנאמנות.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 18 - אגרות חוב (המשך)

ג. ההרכב: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר
2022	2023
165,333	100,000
(949)	(672)
164,384	99,328
65,335	25,000
99,049	74,328
164,384	99,328

סכום ההתחייבות
בניכוי יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו
סך הכל
הצגה בדוח על המצב הכספי:
חלויות שוטפות
התחייבויות שאינן שוטפות
סך הכל

ד. מועדי פרעון לאחר תאריך הדוח: (באלפי ₪)
ליום 31 בדצמבר 2023 :

באלפי ₪
25,000
25,000
25,000
25,000
-
100,000
(672)
99,328

שנה ראשונה - חלויות שוטפות
שנה שניה
שנה שלישית
שנה רביעית
שנה חמישית
סכום התחייבות
בניכוי יתרת נכיון ופרמיה שטרם הופחתו
סך הכל

ביאור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

א. תביעות משפטיות:

- (1) כנגד הקבוצה תלויות ועומדות תביעות משפטיות במהלך העסקים הרגיל (ליקויי בניה, ספקים, נותני שרותים, נזיקין, וכד') בסך כולל של כ- 16.4 מיליון ₪ (מלבד התביעות הנוספות המפורטות להלן). הקבוצה הפרישה בספריה כ- 3.4 מיליון ₪ לכיסוי תביעות אלו בהתאם להערכת יועציה המשפטיים וההנהלה.
- (2) למועד הדוחות הכספיים, תלויות ועומדות תביעות שהוגשו בבית הדין לעבודה ודרישות עובדים שלא הגיעו לכדי תביעה כנגד חברה מאוחדת בקשר עם העסקת עובדים ותנאי העסקתם בסך של כ- 1,948 אלפי ₪. החברה המאוחדת הפרישה בגין התביעות והדרישות הנ"ל סך של כ- 1,007 אלפי ₪ בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים.
- (3) כנגד החברה המאוחדת הוגשו תביעות בגין תאונות עבודה. לדעת ההנהלה פוליסות הביטוח מכסות תביעות אלה.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים (המשך)

א. תביעות משפטיות: (המשך)

(7) הפרשות: (באלפי ₪)

סך הכל	הפרשה לבדק, אחריות ורשום דירות	הפרשה לתביעות משפטיות	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022 תנועות בשנת 2023: הפרשות שנוצרו כולל עדכון הפרשות שמומשו יתרה ליום 31 בדצמבר 2023
21,694	18,385	3,309	
2,554	2,273	281	
(7,863)	(7,649)	(214)	
16,385	13,009	3,376	

ב. ערבויות:

- (1) החברה וחברה מאוחדת נתנו ערבויות בנקאיות ליום 31 בדצמבר 2023 בגין ביצוע עבודות, הבטחת עבודות פיתוח, ערבות מכרז, נזקים וכד' בסך של כ- 27,325 אלפי ₪, בהשוואה לסך של כ- 43,809 אלפי ₪ ליום 31 בדצמבר 2022.
- (2) ערבויות לחברה מאוחדת - ראה ביאור 21 ג'.
- (3) ערבויות עפ"י חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה- 1974 – בסך של 285,950 אלפי ₪, בהשוואה לסך של כ- 175,224 אלפי ₪ ליום 31 בדצמבר 2022.

ג. התקשרויות והתחייבויות תלויות:

(1) הסכמי ליווי בנקאי לפרוייקטי בניה:

חברה מאוחדת קשורה עם בנקים במספר חוזים לקבלת ליווי בנקאי להקמת מלאי בניינים למכירה, במסגרתם קיבלה החברה המאוחדת מסגרות אשראי למימון הבניה והקרקע ומסגרת לערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים בין היתר את החברה המאוחדת לשעבד לבנק את כל זכויותיה בפרוייקט, להמציא לבנק את החוזים עם קבלני המשנה והספקים, לשעבד לטובת הבנק את חשבונות הבנק המתחייבים לפרוייקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו.

במסגרת הליווי הבנקאי לפרוייקטים והסכמי קבלת אשראי אחרים נקבעו נסיבות המקנות לבנקים את הזכות להעמיד לפרעון מיידי את האשראי.

להלן נסיבות לדוגמא:

- (א) פגיעה בבטחונות שניתנו לבנקים להבטחת האשראי.
- (ב) מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה.
- (ג) אי עמידה בפרעונות.
- (ד) אי עמידה בהתחייבויות לבנק.

במסגרת חוזי הליווי הבנקאי להקמת מלאי בניינים למכירה מתחייבת החברה המאוחדת כדלהלן:

- (א) להשקיע ממקורותיה אחוז מסויים מההשקעות בפרוייקט.
- (ב) לעמוד בתקציב הוצאות הפרוייקט.
- (ג) לעמוד בתחזית מכירות ותקבולים של היחידות בפרוייקט ובקצב בניה.

כמו כן, מתחייבת החברה המאוחדת כלפי חלק מנותני אשראי על אי העמדת הלוואות לבעלי מניות ללא הסכמת נותן האשראי. החברה המאוחדת עומדת בהתחייבויותיה לבנקים.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 19 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים (המשך)

ג. התקשרויות והתחייבויות תלויות: (המשך)

(2) חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 38%, שיעבדה 38% מחלקה במקרקעין בתלפיות, ירושלים (להלן "החלקה") להבטחת אשראי שקיבלה חברה מאוחדת המחזיקה במניותיה. את יתרת החלקה שעבדה החברה הכלולה להבטחת אשראי שקיבלו בעלי מניותיה האחרים.

במידה שימומש השעבוד של החברה המאוחדת או של בעלי המניות האחרים (להלן - "הצדדים"), הצד שהשעבוד שלו מומש יעביר לחברה הכלולה את מלוא מניותיו בחברה הכלולה, ימחל לחברה הכלולה על כל חובות החברה הכלולה אליו וישלם עבור החברה הכלולה כל מס אשר יוטל עליה במידה ויוטל כתוצאה משימוש השעבוד. להבטחת העברת המניות כאמור לעיל, שועבדו מניות הצדדים בחברה הכלולה לטובת החברה המאוחדת ולטובת בעלי מניות האחרים בהתאמה.

ד. שיעבודים:

התחייבויותיה של החברה והחברה המאוחדת מובטחות בשיעבודים ללא הגבלה בסכום על עיקר המקרקעין שלהן, על זכויות לקבלת כספי שכירות מאת שוכרים, על תקבולים ממכירת דירות, על מניות החברה המאוחדת בחברה כלולה ועל רכושן הקבוע (מקרקעין, ציוד הנדסי וכלי רכב) כולל זכויות חוזיות וזכויות ביטוח ועל השקעה של החברה בניירות ערך. סך האשראים והערבויות המובטחים ליום 31 בדצמבר 2023 הם בסך של כ-313 מיליון ₪ (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-328 מיליון ₪). רוב השיעבודים הם במסגרת הליווי הבנקאי לפרוייקטים, ראה סעיף ג(1) לעיל. במסגרת הליווי הבנקאי ניתנו ע"י הבנקים ערבויות לרוכשי דירות בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) התשל"ה-1974 יתרת ערבויות אלו ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמה בכ-286.0 מיליון ₪ (ליום 31 בדצמבר 2022 כ-175.2 מיליון ₪). ראה גם סעיף ב(3) לעיל.

החברה המאוחדת התחייבה לא לשעבד בשעבוד שוטף את כלל רכושה ונכסיה הקיימים ושעשויים להיות לה בעתיד, לרבות אי שיעבוד המוניטין הון המניות שלה שטרם נדרש ו/או שנדרש וטרם נפרע והכל כפי שהם היום וכפי שיהיו בכל עת.

ביאור 20 - הון המניות, קרנות הון ויתרת רווח

א. הרכב הון המניות :

מונפק	מונפק	רשום ליום	רשום ליום
ונפרע ליום	ונפרע ליום	31	31
31	31	בדצמבר	בדצמבר
בדצמבר	בדצמבר	2022	2023
2023	2023	2022	2023
13,750,698	13,750,698	30,000,000	30,000,000

כמות מניות רגילות בנות 1 ₪ ע.ג. כ"א

החברה מחזיקה ליום הדוח ובדומה לאשתקד סך של 502,228 מניות רגילות בנות 1 ₪ ערך נקוב, מניות אלה הינן מניות רדומות בהתאם לחוק החברות ואינן מקנות זכות הצבעה. שווי המניות ליום 31 בדצמבר 2023 הינו כ-6,459 אלפי ₪ וליום 31 בדצמבר 2022 כ-6,655 אלפי ₪.

ב. קרנות הון: (באלפי ₪)

ליום 31	ליום 31	ליום 31	
בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	
2021	2022	2023	
27,338	27,338	27,338	פרמיה על מניות ואופציות
4,754	4,879	4,879	קרן הון בגין עסקאות עם בעלי שליטה
34,922	36,210	37,353	קרן הון הערכה מחדש
854	854	854	קרנות אחרות
1,095	192	1,168	מדידה מחדש של התחייבויות
(24,987)	(25,264)	(23,541)	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות
43,976	44,209	48,051	סך הכל

ג. לגבי התחייבות למגבלות חלוקת דיבידנד במסגרת ההנפקה של אגרות חוב, ראה ביאור 18.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. הוצאות מחברה כלולה: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
(76)	(236)	(96)

ריבית על הלוואות
הלוואות לחברה כלולה - ראה ביאור 9 ג'.

ב. עסקאות עם בעלי עניין:

(1) הטבות לאנשי מפתח ניהוליים של הקבוצה (לרבות דירקטורים):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
אלפי ₪	מספר אנשים	אלפי ₪	מספר אנשים	אלפי ₪	מספר אנשים
3,592	6	4,624	7	5,647	7
354	6	440	5	521	4
<u>3,946</u>	<u>12</u>	<u>5,064</u>	<u>12</u>	<u>6,168</u>	<u>11</u>

שכר ונלוות ומענקים לאנשי
מפתח ניהוליים (לרבות
דירקטורים) המועסקים
בקבוצה
שכר ונלוות לדירקטורים
שאינם מועסקים בקבוצה
סך הכל

(2) יתרת התחייבויות נטו בשל סיום יחסי עובד-מעביד וחופשה לבעלי עניין לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 עומדת על סך 4,023 אלפי ₪ ו-3,879 אלפי ₪, בהתאמה. יתרת ההתחייבות בגין מענקים לבעלי עניין לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 עומדת על סך 648 אלפי ₪ ו-3,082 אלפי ₪, בהתאמה. ההתחייבות בגין המענקים מאשתקד נפרעה בעיקרה בינואר 2023.

(3) ביום 20 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תנאי העסקתה של איה אביב (מבעלי השליטה בחברה) המכהנת כנושא משרה בחברה, ללא שינוי בגמול לו תהא זכאית, למעט עדכון שכרה החודשי מ- 18 אלף ₪ לחודש ל- 25 אלף ₪ לחודש (צמוד למדד המחירים לצרכן לחודש מאי 2023) לתקופה של 3 שנים נוספות החל מיום 1.7.2023.

בנוסף אישרה האסיפה את הארכת התקשרות החברה עם מר מרדכי אביב, מבעלי השליטה בחברה, ב- 3 שנים נוספות, החל מיום 15.11.2023, ללא שינוי בתנאי כהונתו והעסקתו הקיימים, שכר חודשי: משכורת חודשית (ברוטו) בסך של 45,000 ₪ כשהיא צמודה למדד המחירים לצרכן לחודש אוגוסט 2020 ותנאים נלווים.

ביום 4 במאי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עידכון תנאי העסקתו של אסף אביב (מבעלי השליטה בחברה) המכהן כנושא משרה בחברה, למשך 3 שנים נוספות החל מיום 1 באפריל 2023, שכרו החודשי של אסף יעלה לסך של 55,000 ₪ (ברוטו) (צמוד שנתי למדד המחירים לצרכן לחודש מרץ 2023). בתוספת תנאים נלווים, בנוסף לתגמול משתנה: מענק שנתי, אשר יהיה מוגבל לעד 8 משכורות ברוטו, ויהיה מורכב משני הרכיבים הבאים: מענק בגין עמידה ביעד רווח כולל ומענק בגין עמידה ביעדים אישיים וזאת עד לתקרה של 3 משכורות ברוטו.

ביום 19 בספטמבר 2021 אישרה האסיפה כללית של החברה, עדכון לתנאי התקשרות החברה עם מר אורן אביב (מבעלי השליטה בחברה), בהסכם לקבלת שירותי ייעוץ וניהול, כך שהיקף השעות החודשי למתן שירותי ייעוץ וניהול שיספק אורן אביב לא יעלה על 246 שעות חלף 200 שעות, וזאת לתקופה של 3 שנים החל ממועד אישור האסיפה הכללית. העלות החודשית המקסימאלית לחברה בגין תשלום דמי הניהול תעמוד על 42,066 ₪ בצירוף מע"מ, חלף 34,200 ₪ בצירוף מע"מ, ויתר תנאי ההתקשרות עמו יוותרו ללא שינוי. היקף השירות שניתן בשנת 2022 הסתכם בכ- 272 אלפי ₪ ובשנת 2023 לא ניתן שירות.

מרכזי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 21 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ב. עסקאות עם בעלי עניין: (המשך)

(4) ביום 29 באוקטובר 2023 אישרה ועדת התגמול של החברה את המשך ו/או חידוש התקשרות החברה בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי המשרה (לרבות נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה או קרוביו), בתנאים העיקריים הבאים: גבול אחריות של עד 5 מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופה, פרמיה שנתית של עד 16 אלפי דולר ארה"ב והשתתפות עצמית של עד 15 אלפי דולר ארה"ב לכל תביעה, וזאת בתוקף מיום 1 בנובמבר 2023 ועד ליום 30 באוקטובר 2024, ותוך עמידה בתנאי המסגרת במדיניות התגמול. ועדת התגמול קבעה ההתקשרות הנ"ל הינה בתנאי שוק ואינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכוש או התחייבויותיה. בנוסף: (א) הפרמיה המשולמת בגין הפוליסה הינה סבירה ומקובלת והינה בהתאם לתנאי השוק; (ב) הפוליסה נבחרה על פי המלצת יועצי הביטוח של החברה, בין היתר על מנת לשמור על רצף ביטוחי, והיא נאותה וסבירה לאופי הפעילות של החברה; (ג) התקשרות בפוליסות ביטוח ביחס לדירקטורים ונושאי משרה מקובלת בחברות ציבוריות בישראל ו- (ד) לאור היקפי פעילותה של החברה, הסיכונים הכרוכים בפעילותה ורצון החברה לאפשר לדירטורים ונושאי המשרה בחברה סביבת עבודה בטוחה יותר, ראוי שכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה יזכו לכיסוי ביטוחי הולם על חשבון החברה.

(5) ביום 20 ביולי 2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקונם והארכת תוקפם של כתבי השיפוי של דירקטורים של החברה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם, ה"ה מרכזי אביב, אסף אביב ואיה אביב, לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 4 במאי 2023. בהתאם לכתבי השיפוי ובכפוף להוראות כל דין, החברה התחייבה לשפות את ה"ה מרכזי אביב, אסף אביב ואיה אביב, בשל כל חבות או הוצאה כמפורט בכתב השיפוי. ההתחייבות לשיפוי מוגבלת לסוגי האירועים והסכומים כמפורט בכתב השיפוי. התיקון בכתב השיפוי מאפשר לחברה להעניק לנושאי משרה פטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בהתאם להוראות תקנון החברה ובכפוף להוראות הדין. יצוין כי סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו להם על ידי החברה, לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על פי הדוחות הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים של החברה במועד תשלום השיפוי בפועל.

(6) החברה העמידה לבעלי שליטה מרכזי, אסף, איה ואורן אביב, שירותי בניה, בהיקף זניח, באמצעות עובדי הקבוצה (עד שני עובדים בכל מקרה, בכפוף לזמינותם), וזאת בתמורה לעלות ביצוע העבודות בתוספת רווח קבלני של 15%. ומסתכם בכ- 333.8 אלפי ש"ח, ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת כעסקה לא חריגה, ואושרה ע"י דירקטוריון החברה כהתקשרות של החברה בעסקה לא חריגה עם נושא משרה.

ג. ערבויות ובטחונות בגין חברה מאוחדת:

החברה ערבה כלפי בנקים (ללא תמורה), בערבות בלתי מוגבלת בסכום, להבטחת פרעון התחייבויות קיימות ועתידיות של החברה המאוחדת.

סך ההתחייבויות הנערבות ליום 31 בדצמבר 2023 כוללות אשראי כספי בסך כ-360,902 אלפי ש"ח וערבויות בסך 313,185 אלפי ש"ח.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל

א. הוצאות בגין עיסקאות בניה ומקרקעין: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023
25,418	25,762	55,319
136,762	119,225	171,464
162,180	144,987	226,783

קרקע ופיתוח
בניה ואחרות
סך הכל

ב. הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023
412	141	1,886
1,196	(184)	245
777	888	932
17	85	28
2,402	930	3,091

פרסום פרויקטים
תיווך
שכר ונלוות
אחרות
סך הכל

ג. הוצאות הנהלה וכלליות: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
2021	2022	2023
5,344	5,863	7,852
1,297	883	1,080
616	1,326	1,395
651	652	1,062
914	1,035	656
8,822	9,759	12,045

שכר ונלוות ושכר דירקטורים
אחרות
מקצועיות וביטוח
תקשורת ומשרדיות
פחת
סך הכל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 22 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ד. הוצאות מימון, נטו: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
40	313	620
-	-	1,029
24	95	-
64	408	1,649
(76)	(236)	(96)
(127)	(125)	-
(2,329)	(2,035)	(9,840)
(5,383)	(4,498)	(7,430)
(431)	-	-
(3,882)	(2,819)	(114)
-	(1,299)	(7,150)
(12,228)	(11,012)	(24,630)
5,573	566	9,857
(6,655)	(10,446)	(14,773)
(6,591)	(10,038)	(13,124)

הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים ושונות
הכנסות מימון בגין חוזים עם לקוחות - עיסקאות בניה ומקרקעין
הכנסות ריבית מלקוחות בגין חוזה הקמה

סך הכל הכנסות מימון

הוצאות ריבית לחברה כלולה
ריבית רעיונית לבעל שליטה
מימון בגין הלוואות לזמן ארוך
מימון בגין אשראי לזמן קצר
מימון בגין אגרות חוב (סדרה 5)
מימון בגין אגרות חוב (סדרה 6)
מימון בגין אגרות חוב (סדרה 7)
סך הכל

בניכוי - עלויות אשראי שהווננו לפרוייקטים

סך הכל הוצאות מימון

הוצאות מימון, נטו

שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

הטבלה שלהלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון. (באלפי ₪).

יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	שינויים אחרים	מיונים	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	יתרה ליום 1 בינואר 2022
165,103	-	4,728	85,047	75,328
191,314	-	(4,728)	163,000	33,042
99,328	277	-	(65,333)	164,384

אשראי מתאגידים בנקאיים זמן קצר
התחייבויות לתאגידים בנקאיים זמן ארוך
אגרות חוב

ה. הכנסות אחרות, נטו: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
-	90	9,023
147	(11)	38
147	79	9,061

הכנסות בגין פס"ד, נטו (לפרטים, ראו ביאור 27 ב')

רווח (הפסד) ממימוש נכסים
סך הכל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 23 - רווח בסיסי ומדולל למניה

נתונים ששימשו לצורך חישוב הרווח הבסיסי למניה: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
13,750	13,750	13,750
(502)	(502)	(502)
13,248	13,248	13,248
6,192	9,733	23,184

ע.ג. מניות משוקללות

ע.ג. מניות משוקללות המוחזקות ע"י חברה מאוחדת

סך הכל

רווח ששימש בחישוב הרווח למניה

בכל התקופות הרווח המדולל למניה זהה לרווח הבסיסי למניה.

ביאור 24 - מידע מגזרי

א. מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. מערכת הדיווחים המועברת למקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים מתבססת על הכנסות המגזר ותוצאותיו וכן נכסי המגזר והתחייבויותיו המשקפים 100% מההחזקה של חברה כלולה.

הקבוצה פועלת במגזרי הפעילות הבאים:

- (1) מגזר בניה למגורים בישראל
- (2) מגזר קבלנות הפרויקט במגזר הקבלנות שהינו הפרויקט היחיד שביצעה החברה בקבלנות הושלם בשנת 2021. כפי שציינה החברה בדוח התקופתי לשנת 2021, אין בכוונתה להרחיב את פעילותה בתחום הקבלנות לפרויקטים נוספים מעבר לפרויקט זה ולאור השלמת הפרויקט כאמור החברה אינה בוחנת או מציגה את תוצאות המגזר.
- (3) מגזר נכסים מניבים
- (4) מגזר הונגריה

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך)

ב.1. מגזרים עסקיים ליום 31 בדצמבר 2023, הרכב נכסי והתחייבויות המגזר (באלפי ₪)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	אחרים	בנייה למגורים	
975,842	(33,234)	25,989	198,999	1,149	782,939	נכסי המגזר
975,842						סך נכסים במאחד
505,166	(14,618)	1,215	33,479	1,554	483,536	התחייבויות המגזר
136,804						התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
641,970						סך התחייבויות במאחד
3,179					3,179	פחת והפחתות
(2,025)			(2,025)			עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.

ב.2. **מגזרים עסקיים – תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ₪)**

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים בישראל	
278,676	(3,089)	2,602	16,115	263,048	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(488)	-	488	-	הכנסות בין מגזרים
278,676	(3,577)	2,602	16,603	263,048	סה"כ הכנסות, נטו
51,058	(2,981)	1,187	15,172	37,680	רווח גולמי
(2,025)	-	-	(2,025)	-	ירידת ערך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,091)	-	-	-	(3,091)	הוצאות מכירה ושיווק
(13,125)	-	-	(1,609)	(11,516)	הוצאות מימון, נטו
(344)	-	-	-	(344)	הכנסות (הוצאות) אחרות
32,473	(2,981)	1,187	11,538	22,729	תוצאות המגזר
9,405					הכנסות אחרות שלא הוקצו למגזרים (**)
(12,045)					הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות שלא הוקצו למגזרים
206					חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
30,039					רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל החלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.

(**) ראה באור 27 (ב) – רמלה הסכם גישור.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים ליום 31 בדצמבר 2022, הרכב נכסי והתחייבויות המגזר (באלפי ₪)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	אחרים	בנייה למגורים	
801,250	(15,920)	23,410	184,916	-	608,844	נכסי המגזר
801,250						סך נכסים במאחד
299,500	(229)	1,784	38,309	5,857	253,779	התחייבויות המגזר
193,204	-	-	-	-	-	התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
492,704						סך התחייבויות במאחד
1,687	-	-	-	-	1,687	פחת והפחתות
6,675	-	-	6,675	-	-	עליית ערך נדל"ן להשקעה

ב. מגזרים עסקיים: (המשך)

מגזרים עסקיים - תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 (באלפי ₪)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	בנייה למגורים בישראל	
172,517	(2,807)	718	14,410	160,196	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(488)	-	488	-	הכנסות בין מגזרים
172,517	(3,295)	718	14,898	160,196	סה"כ הכנסות, נטו
26,717	(3,157)	348	13,947	15,579	רווח גולמי
6,675	-	-	6,675	-	ירידת ערך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(930)	-	-	-	(930)	הוצאות מכירה ושיווק
(10,038)	-	-	(1,259)	(8,779)	הוצאות מימון, נטו
79	-	(112)	12	179	הכנסות (הוצאות) אחרות
22,503	(3,157)	236	19,375	6,049	תוצאות המגזר
(9,759)					הוצאות הנהלה וכלליות ואחרות שלא הוקצו למגזרים
256					חלק הקבוצה ברווחי חברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
13,000					רווח לפני מסים על ההכנסה

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 24 - מידע מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים: (המשך)

תוצאות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ₪)

סך הכל	התאמות (*)	הונגריה	נכסים מניבים	קבלנות	בנייה למגורים	
206,657	(10,108)	1,224	14,155	14,868	186,518	הכנסות מלקוחות חיצוניים
-	(508)	-	508	-	-	הכנסות בין מגזרים
<u>206,657</u>	<u>(10,616)</u>	<u>1,224</u>	<u>14,663</u>	<u>14,868</u>	<u>186,518</u>	סה"כ הכנסות, נטו
12,802	(6,447)	556	13,903	(16,139)	20,929	רווח (הפסד) גולמי
12,672	-	-	12,672	-	-	עליית ערך שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(2,402)	-	(121)	-	-	(2,281)	הוצאות מכירה ושיווק
(6,591)	-	-	(1,762)	-	(4,829)	הוצאות מימון, נטו
147	-	-	-	-	147	הכנסות אחרות
<u>16,628</u>	<u>(6,447)</u>	<u>435</u>	<u>24,813</u>	<u>(16,139)</u>	<u>13,966</u>	תוצאות המגזר
(8,822)						הוצאות הנהלה וכלליות אחרות שלא הוקצו למגזרים
518						חלק הקבוצה ברווחי חברה כלולה
<u>8,324</u>						רווח לפני מסים על ההכנסה

ג. אזורים גיאוגרפיים:

הכנסות מלקוחות חיצוניים: (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023	
205,433	171,799	276,074	ישראל
1,224	718	2,602	הונגריה
<u>206,657</u>	<u>172,517</u>	<u>278,676</u>	סך הכל

נכסים בלתי שוטפים: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023	
158,553	262,265	מלאי מקרקעין ובניינים:
12,970	14,490	ישראל
<u>171,523</u>	<u>276,755</u>	הונגריה
		סך הכל
234,805	246,606	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה:
1,034	1,200	ישראל
<u>235,839</u>	<u>247,806</u>	הונגריה
		סך הכל

(*) משקף התאמה בין אופן הסקירה של הנתונים על ידי מקבל ההחלטות התפעולי הראשי של הקבוצה לבין אופן הצגת הפעילות המגזרית הנ"ל בדוחות הכספיים הראשיים.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

- ביאור 25 - שווי הוגן
- א. שווי הוגן:
- ב. פירוט הנכסים הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:
- לצורך מדידת שוויים הוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:
- רמה 1:** מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.
- רמה 2:** נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.
- רמה 3:** נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.
- סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.
- ג. שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 על בסיס עיתי: (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
182,840	196,647

נדל"ן להשקעה: מרכזים מסחריים

20,000	20,000
24,365	24,530
44,365	44,530
227,205	241,177

רכוש קבוע:
קרקעות
מבנים
סך הכל רכוש קבוע
סך הכל

ג. תנועה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 לשנת 2023: (באלפי ₪)

רכוש קבוע קרקעות ומבנים	נדל"ן להשקעה לנדלן מסחרי
44,365	182,840
-	(2,024)
1,485	-
54	15,831
(1,494)	-
120	-
44,530	196,647

יתרה ליום 1 בינואר 2023
רווחים או הפסדים שהוכרו:
ברוח או הפסד
ברוח כולל אחר
תוספות - השקעות
הפחתות
הפרשי תרגום מבנה בהונגריה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

תנועה בנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן ברמה 3 לשנת 2022: (באלפי ₪)

רכוש קבוע קרקעות ומבנים	נדל"ן להשקעה לנדלן מסחרי
44,269	175,830
-	6,675
1,675	-
-	335
(1,579)	-
-	-
44,365	182,840

יתרה ליום 1 בינואר 2022
רווחים או הפסדים שהוכרו:
ברוח או הפסד
ברוח כולל אחר
תוספות - השקעות
הפחתות
הפרשי תרגום מבנה בהונגריה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

ד. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד שווי הוגן : (באלפי ₪ ליום 31.12.2023)

רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש - קרקעות	רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש - מבנים	נדלן להשקעה	
20,000	24,530	196,647	שווי הוגן ליום 31.12.2023
גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים	טכניקת הערכה
-	-	68 ₪ - 142 ₪	אומדן דמי שכירות למ"ר
-	-	81%-96%	שיעור תפוסה
-	-	7%-8.00%	שיעור היוון
2,740 אלפי ₪ לדונם קרקע	באגריפס: 12,100-13,300 ₪ למ"ר בהונגריה : 7,363 ₪ למ"ר	משרדים: 75 ₪ מסחר: 84 ₪ - 375 ₪ תעשייה ומוסכים 75 ₪	מחיר שכ"ד מ"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באזור דומה
7.6 דונם	4,065 מ"ר	11,737 מ"ר	גודל המבנים במ"ר
17,225 מ"ר	-	-	זכויות בניה בקרקע במ"ר לתעשייה

ה. תיאור של טכניקות הערכה של נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע הנמדד שווי הוגן : (באלפי ₪ ליום 31.12.2022)

רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש - קרקעות	רכוש קבוע המוצג במודל הערכה מחדש - מבנים	נדלן להשקעה	
20,000	24,364	182,840	שווי הוגן ליום 31.12.2022
גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת השוק - שיטת ההשוואה	גישת ההכנסה - היוון תזרימי מזומנים	טכניקת הערכה
-	-	66 ₪ - 138 ₪	אומדן דמי שכירות למ"ר
-	-	80%-96%	שיעור תפוסה
-	-	6.64%-8.00%	שיעור היוון
2,740 אלפי ₪ לדונם קרקע	בעטרות: 4,500 7,000 ₪ למ"ר באגריפס: 10,100 – 16,700 ₪ למ"ר בהונגריה : 7,300 ₪ למ"ר	משרדים: 78 ₪ – 98 ₪ מסחר: 58 ₪ - 215 ₪ תעשייה ומוסכים 50 ₪ – 80 ₪	מחיר שכ"ד מ"ר מעסקאות שנעשו לאחרונה באזור דומה
7.6 דונם	4,065 מ"ר	11,816 מ"ר	גודל המבנים במ"ר
17,225 מ"ר	-	-	זכויות בניה בקרקע במ"ר לתעשייה

ה. תיאור תהליכי הערכה ששימשו בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ורכוש קבוע:

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי, על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה-NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהווים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בתום תקופת החוזה.

כאשר פרטי רכוש קבוע הנמדדים בשווי הוגן בהתאם למודל הערכה מחדש אינם נתונים לשינויים משמעותיים בשוויים ההוגן הם עשויים להדרש להערכה מחדש רק כל שלוש או חמש שנים, בהתאם לכך לא נערכה השנה הערכה מחדש של רכוש קבוע בשווי הוגן לנכס בהונגריה. כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי, תעשה הערכה מחדש על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים.

השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת ההשוואה, כאשר מודל הערכת השווי מבוסס על מחיר למטר רבוע של נכסים ברי השוואה, הנובע מעסקאות נצפות בשוק פעיל לרבות התאמות שונות של גודל, מיקום, מצב תכנוני וכדומה.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

1. מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נסחרים בשוק פעיל (כדוגמת אגרות חוב של החברה), חושב על פי שערי הסגירה המצוטטים ליום 31 בדצמבר 2023 כשהם מוכפלים בכמות המונפקת של המכשיר הפיננסי הסחיר באותו מועד. השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים שאינם נסחרים נאמד באמצעות מודלים מקובלים לתמחור, כגון ערך נוכחי של תזרימי מזומנים עתידיים המהווים ריבית ניכיון בשיעור המשקף, להערכת הנהלת החברה, את רמת הסיכון הגלומה במכשיר הפיננסי. החברה מסתמכת באופן חלקי על ריבית ניכיון המצוטטת בשוק פעיל וכן על טכניקות הערכה שונות המתבססות בין השאר על ציטוטי ריבית מגופים פיננסיים. אומדן השווי ההוגן חושב באמצעות הערכת תזרימי המזומנים העתידיים וקביעת שיעור ריבית הניכיון על פי השיעורים בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי ומבוסס, בין השאר, על הנחות של הנהלת החברה. לפיכך, עבור מרבית המכשירים הפיננסיים הערכת השווי ההוגן שלהלן אינה בהכרח אינדיקציה לשווי מימוש של המכשיר הפיננסי לתאריך הדוח על המצב הכספי. הערכת השווי ההוגן נערכה כאמור לפי שיעורי הניכיון בסמוך לתאריך הדוח על המצב הכספי ואינה מתחשבת בתנודתיות של שיעורי הריבית ממועד החישוב ועד מועד פרסום הדוחות הכספיים. תחת הנחת שיעורי ניכיון אחרים יתקבלו ערכי שווי הוגן שיכול ויהיו שונים באופן מהותי מאלו שנאמדו על ידי הנהלת החברה, בעיקר בהתייחס למכשירים פיננסיים

כ

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן: (באלפי ₪)

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	רמה
169,737	103,240	167,102	101,351	רמה 1

התחייבויות פיננסיות:
אגרות חוב (1)

(1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן, הסכומים כוללים ריבית לשלם.

הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן ארוך שאינו צמוד, אשראי מתגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

1.ז תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023: (באלפי ₪)

סה"כ	פריט לא כספי	מטבע ישראלי לא צמוד	מטבע ישראלי צמוד	
196,647	196,647	-	-	נדל"ן להשקעה
276,755	276,755	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים
11,195	11,195	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
1,083	-	-	1,083	לקוחות
6,629	6,629	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות
44,530	44,530	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
<u>536,839</u>	<u>535,756</u>	<u>-</u>	<u>1,083</u>	סך הכל נכסים שאינם שוטפים:
191,314	-	191,314	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
74,328	-	74,328	-	אגרות חוב
7,361	7,361	-	-	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,277	-	1,277	-	התחייבויות אחרות
35,453	35,453	-	-	מסים נדחים
<u>309,733</u>	<u>42,814</u>	<u>266,919</u>	<u>-</u>	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות:

2.ז תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2022: (באלפי ₪)

סה"כ	פריט לא כספי	מטבע ישראלי לא צמוד	מטבע ישראלי צמוד	
182,840	182,840	-	-	נדל"ן להשקעה
171,523	171,523	-	-	מלאי מקרקעין ובניינים
10,989	10,989	-	-	השקעות בחברות מוחזקות
608	-	-	608	לקוחות
8,634	8,634	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות
44,365	44,365	-	-	רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
<u>418,959</u>	<u>418,351</u>	<u>-</u>	<u>608</u>	סך הכל נכסים שאינם שוטפים:
33,042	-	33,042	-	הלוואות מתאגידים בנקאיים
99,049	-	99,049	-	אגרות חוב
8,271	8,271	-	-	התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
1,277	-	1,277	-	התחייבויות אחרות
27,364	27,364	-	-	מסים נדחים
<u>169,003</u>	<u>35,635</u>	<u>133,368</u>	<u>-</u>	סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות:

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 25 - שווי הוגן (המשך)

ח. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק:

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

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית הפריים – רווח (הפסד) מהשינוי (באלפי ₪):

שנה	עליית ריבית - 60%	עליית ריבית - 30%	עליית ריבית - 10%	עליית ריבית - 5%	עליית ריבית - 5%	עליית ריבית - 10%	עליית ריבית - 30%	עליית ריבית - 60%
2023	(12,378)	(6,189)	2,063	1,032	(1,032)	(2,063)	(6,189)	12,378
2022	(2,224)	(830)	371	185	(185)	(371)	(830)	2,224

מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק: מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של הפורינט ההונגרי – רווח (הפסד) מהשינוי (באלפי ₪):

שנה	עליית שער חליפין של 15%	עליית שער חליפין של 10%	עליית שער חליפין של 5%	עליית שער חליפין של 5%	עליית שער חליפין של 10%	עליית שער חליפין של 15%
2023	2,557	1,705	852	852	1,705	(2,557)
2022	2,261	1,507	754	754	1,507	(1,507)

ביאור 26 - סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2023 על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים: (באלפי ₪)

שנה	שנתיים	3 שנים	4 שנים	5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
הלוואות מתאגידים	224,614	1,169	1,104	3,936	-	369,197
בנקאיים	30,175	28,450	26,725	-	-	117,250
אגרות חוב	254,789	29,619	27,829	3,936	-	486,447
סה"כ	509,578	49,238	55,658	8,208	0	1,022,682

לחברה הון חוזר חיובי בסך של כ-106.8 מיליון ₪. לאחר התאמות לתקופה של 12 חודשים מסתכם להון חוזר בסך של כ-88.4 מיליון ₪.

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקרו ממלאי מקרקעין ובניינים למכירה בסך כ-304.9 מיליון ₪, מזומנים ושווי מזומנים בסך 8.6 מיליון ₪ ונכסים בגין לקוחות 104.8 מיליון ₪. מנגד, עיקר ההתחייבויות השוטפות הן אשראי מתאגידים בנקאיים בסך 165.1 מיליון ₪ והתחייבויות בגין חוזים ומקדמות מלקוחות בסך 80.3 מיליון ₪.

ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר, והוא נובע בעיקר כתוצאה מהמחזור התפעולי של החברה בתחום פעילות הבניה של החברה שכן חלק ממלאי בניינים למכירה צפוי להסתיים לאחר תום תקופת שנים עשר חודשים.

ביאור 27 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריה

א. באר יעקב 210 יח"ד:

בחודש דצמבר 2022 זכתה החברה במכרז במסלול "דיוור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה בבאר יעקב להקמת 210 יח"ד (מחצית במחיר מטרה ומחצית בשוק החופשי) הכולל שטחי מסחר בשטח עיקרי של כ- 720 מ"ר אשר סיווגה החברה כנדל"ן להשקעה.

ביום 20 במרץ 2023 התקשרה אביב (חברה בת) בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד המלווה לאביב מסגרות אשראי שסכומן ליום הדוח 132 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 128 מיליון ₪ צמודה לריבית הפריים בתוספת מרווח ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 4 מיליון ₪ שימש לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות לרמ"י ו/או לרשות המקומית. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30.3.2025 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאחר מיום 30.3.2025. ליום הדוח מסגרת האשראי נוצלה במלואה. להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, והחברה התחייבה להעניק ערבות להתחייבויות אביב כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידים מקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי קבלת היתר בניה לפרויקט עד ליום 30.3.2025 ושינוי שליטה.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריו (המשך)

ב. רמלה - הסכם גישור:

בקשר עם התביעה כאמור בביאור 19(א)5) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בחודש מרץ 2023 נחתם הסכם גישור בין הצדדים אשר מביא לסילוק סופי של טענות הצדדים בבוררות. בהתאם להסכם: (א) מקדמה ששולמה לאביב בסך של כ- 7.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ תיוותר בידי אביב, ו- (ב) סך של כ- 8.9 מיליון ש"ח כולל מע"מ ישולם ע"י המזמין לאביב בפריסת תשלומים של עד 36 תשלומים חודשיים. הסכם הגישור קיבל תוקף פסק דין של הבורר בתביעה ובתביעה שכנגד. כתוצאה מהאמור, נרשמו בתקופת הדוח הכנסות אחרות בסך 9.4 מיליון ש"ח שהקטינו את ההפסד הגולמי המצטבר בגין הפרויקט אשר הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה בשנים קודמות.

נכון למועד פרסום הדוח למזמין העבודה נותר חוב שטרם שולם בסך כ- 1.9 מיליון ש"ח כולל מע"מ.

ג. פרויקט לב העיר בנין 3:

ביום 14 במרץ 2023 הודיעה החברה כי בהתחשב בין היתר בתנאי השוק בכוונתה לפעול למכירת הדירות חלק השכרתן, לאור ההחלטה המלאי סווג לנכסים שוטפים. נכון ליום פרסום הדוח נמכרו 39 יח"ד בסך של 120,033 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ.

ד. פסק דין בפשרה:

בקשר עם התביעה כאמור בביאור 19(א)6) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, נחתם הסכם פשרה שקיבל תוקף של פסק דין לפיו מבלי להודות במאומה אביב תשלם סך של 0.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ לסילוק מלא וסופי של התביעה. כתוצאה מהאמור, נרשמו בתקופת הדוח הוצאות אחרות בסך 0.4 מיליון ש"ח.

ה. מינוי מנכ"ל:

ביום 2 באפריל 2023 הודיעה החברה על מינוי גב' צאלה עמור רוזנבלום לתפקיד מנהל הכללי של החברה. תנאי ההעסקה שאושרו באסיפה הכללית של בעלי המניות כוללים תגמול קבוע: שכר חודשי (ברוטו) בסך כולל של 55,000 ש"ח אשר יעלה לאחר שנה לסך כולל של 60,000 ש"ח ולאחר שנתיים לסך כולל של 65,000 ש"ח (כל הסכומים צמודים שנתיים למדד המחירים לצרכן לחודש מרץ 2023). מענק חתימה: צאלה תהא זכאית למענק "כניסה לתפקיד" (מענק חתימה) חד פעמי, בסך של 50,000 ש"ח, אשר ישולם לאחר 3 חודשים ממועד מינויה, תגמול משתנה: מענק שנתי, אשר יהיה מוגבל לעד 8 משכורות ברוטו, ויהיה מורכב משני הרכיבים הבאים:

מענק בגין עמידה ביעד רווח כולל: מענק שנתי הנגזר מהרווח הכולל לתקופה של החברה על פי הדוחות הכספיים השנתיים המבוקרים והמאוחדים של החברה (בנטרול תוצאות והשפעות חד פעמיות חיוביות או שליליות על הרווח הכולל, הנובעות משערוכים של נכסי מקרקעין של החברה) ("הרווח הכולל"), מענק בגין עמידה ביעדים אישיים: בגין עמידה ביעדים מדידים שייקבעו מראש על ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בתחילת כל שנה (כגון יעדים אסטרטגיים ו/או יעדי הטמעת בקרות בפרויקטים ו/או יעדי עסקאות נדל"ן ו/או יעדים הנוגעים לשיעור רצון רוכשי יח"ד ו/או יעדי תקציב).

מענק הסתגלות: צאלה תהא זכאית למענק הסתגלות בגובה של 3 משכורות ברוטו, בנוסף להודעה המוקדמת, וזאת במקרה של סיום העסקתה שלא בגין נסיבות השוללות זכאות לפיצויי פיטורים על פי דין, בעקבות עסקה למכירת כל או רוב מניות או נכסי החברה לצד ג'.

תנאים סוציאליים והטבות נלוות: 24 ימי חופשה בשנה אותם לא ניתן לצבור או לפדות, ימי מחלה על פי חוק, ביטוח מנהלים ו/או קרן השתלמות בהתאם למקובל בחברה, העמדת רכב בשווי של עד 250 אלף ש"ח (ללא גילום שוויו) לרבות הוצאות בגין הרכב, טלפון נייד לרבות הוצאות בגינו, החזר הוצאות במסגרת תפקידה כנגד הצגת קבלות (עד לסך של 2,000 ש"ח לחודש).

ביטוח ושיפוי: זכאות להיכלל בהסדרי הביטוח והשיפוי הקיימים בחברה לדירקטורים ולנושאי משרה, כפי שיאושרו מעת לעת.

תקופת ההתקשרות: ההתקשרות אינה מוגבלת בזמן וניתנת לסיום על ידי כל אחד מהצדדים בהודעה מוקדמת של 3 חודשים.

ו. בית שמש - הסכם גישור:

בקשר עם התביעה כאמור בביאור 19(א)3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2022, בחודש יולי 2023 נחתם הסכם גישור בין הצדדים אשר מביא לידי סיום כל המחלוקות ביניהם, לרבות לביטול צו המניעה, אשר קיבל מתן תוקף של פסק דין ע"י בית המשפט ביום 23 ביולי 2023. נכון למועד הדוח הושלמה מכירת כל 63 יחידות הדיור לתובעים, בהתאם להסדר הגישור, בתמורה לסך 123,806 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

ז. חלוקת דיבידנד:

ביום 9 באוגוסט 2023 הוחלט על תשלום דיבידנד לבעלי מניות בחברה בסכום כולל של 1,700 אלפי ש"ח, (כ- 0.128 ש"ח למניה), הדיבידנד שולם בספטמבר 2023

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

עסקאות ואירועים מהותיים בתקופת הדו"ח ולאחריו (המשך)

ביאור 27 -

ח. פרויקט קריית גת 218 יח"ד :

בחודש ספטמבר 2023 זכתה החברה במכרז במסלול "דיוור במחיר מטרה" לרכישת זכויות חכירה במתחם לבניה רוויה בקריית גת המורכב ממספר מגרשים עליהם ניתן להקים 218 יח"ד (מחצית במחיר מטרה ומחצית בשוק החופשי).

ביום 23 בנובמבר 2023 התקשרה אביב (חברה בת) בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו יעמיד המלווה לאביב מסגרות אשראי בסך שלא יעלה על 45.7 מיליון ₪ לצורך מימון רכישת המקרקעין וצרכים נלווים כמפורט להלן ("מסגרת האשראי"): (א) סך של עד 35 מיליון ₪ צמודה לריבית הפריים בתוספת מרווח ישמש לצורך התשלומים הנדרשים לרמ"י בקשר עם רכישת המקרקעין, (ב) סך של עד 2.5 מיליון ₪ ישמש לצורך הוצאת ערבויות בנקאיות לרמ"י/או לרשות המקומית, ו- (ג) סך של עד 8.2 מיליון ₪ ישמש לצורך גישור תשלום מע"מ בגין רכישת המקרקעין. מסגרת האשראי תהיה ניתנת לניצול עד ליום 30.11.2025 באמצעות אשראים לזמן קצר שזמן פרעונם הסופי יחול עד לא יאוחר מיום 30.11.2025 (למעט הלוואת המע"מ אשר הועמדה לתקופה של 90 יום החל ממועד חתימת ההסכם). להבטחת חובות והתחייבויות אביב כלפי הבנק, התחייבה אביב להעמיד לטובת הבנק בטוחות, הכוללות בין היתר את שעבוד זכויותיה במקרקעין, והחברה התחייבה להעניק ערבות להתחייבויות אביב כלפי המלווה. בנוסף, ההסכם כולל אירועי הפרה ופירעון מיידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, לרבות אי קבלת היתר בניה לפרויקט עד ליום 30.11.2025 ושינוי שליטה.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

**מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2023**

בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד
ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן עניינים

- 1.....
- 1..... דוח מיוחד של רואה החשבון לסקירת המידע הכספי הביניים הנפרד
- 2..... נתונים על המצב הכספי
- 3..... נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר
- 4..... נתונים על תזרימי המזומנים
- 5..... נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת
- 6..... נתונים נוספים למידע הכספי הביניים הנפרד

לכבוד
בעלי המניות של
מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
אגריפס 40, ירושלים

א.ג.ג.,

**הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן – "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש 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 שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network
תל-אביב, 31 במרץ 2024

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
נתונים על המצב הכספי (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
74,677	16
534	579
6,134	31,900
2,410	1,433
<u>83,755</u>	<u>33,928</u>
376,420	385,617
212	127
20,000	20,000
<u>396,632</u>	<u>405,744</u>
<u>480,387</u>	<u>439,672</u>
65,335	25,000
2,887	2,046
<u>68,222</u>	<u>27,046</u>
99,049	74,328
4,319	4,160
251	266
<u>103,619</u>	<u>78,754</u>
171,841	105,800
308,546	333,872
<u>480,387</u>	<u>439,672</u>

נכסים

נכסים שוטפים:

מזומנים ושווי מזומנים
 חייבים ויתרות חובה
 חלות שוטפת של הלוואות לחברות מוחזקות
 מלאי חומרים
סך הכל נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים:

השקעה והלוואות לחברות מוחזקות
 רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו
 רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן

סך הכל נכסים לא שוטפים

סך הכל נכסים

התחייבויות והון עצמי

התחייבויות שוטפות:

חלויות שוטפות בגין אגרות חוב
 זכאים ויתרות זכות

סך הכל התחייבויות שוטפות

התחייבויות שאינן שוטפות:

אגרות חוב
 התחייבויות מסים נדחים
 התחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו

סה"כ התחייבויות לא שוטפות

סך הכל התחייבויות

הון

סך הכל התחייבויות והון

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד : 31 במרץ 2024

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל והאחראי לענייני כספים

צאלה רוזנבלום – עמור, מנכ"ל

רן בר, יו"ר הדירקטוריון

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
25,447	11,759	9,502
(16,855)	(13,482)	(13,104)
8,592	(1,723)	(3,602)
(705)	(514)	(602)
7,887	(2,237)	(4,204)
6,113	5,052	10,095
(4,458)	(4,303)	(7,242)
1,655	749	2,853
9,542	(1,488)	(1,351)
(2,195)	373	857
7,347	(1,115)	(494)
(1,155)	10,848	23,678
6,192	9,733	23,184
(1,886)	(277)	1,722
6,940	616	547
-	-	23
3,689	(231)	1,550
8,743	108	3,842
14,935	9,841	27,026

הכנסות
עלות ההכנסות
רווח (הפסד) גולמי
הוצאות הנהלה וכלליות
רווח (הפסד) מפעולות רגילות
הכנסות מימון
הוצאות מימון
הכנסות מימון, נטו
הפסד לפני מיסים על ההכנסה
מיסים על הכנסה
רווח (הפסד) אחרי מיסים על ההכנסה
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
רווח נקי לשנה
רווח כולל אחר:
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות
הערכה מחדש בגין שערך רכוש קבוע
מדידות מחדש של ההתחייבות בגין הטבה לעובדים, נטו ממס
רווח (הפסד) כולל אחר בגין חברות מוחזקות
סה"כ רווח כולל אחר לשנה
סה"כ רווח כולל לשנה

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
נתונים על תזרימי המזומנים (באלפי ₪)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
6,192	9,733	23,184
(1,847)	(12,731)	(25,454)
4,345	(2,998)	(2,270)
(14,938)	11,264	(5,358)
(14,938)	11,264	(5,358)
(38,966)	(32,666)	(65,333)
51,478	99,017	
(1,900)	-	(1,700)
10,612	66,351	(67,033)
19	74,617	(74,661)
41	60	74,677
60	74,677	16

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

רווח נקי לשנה

התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

פרעון (מתן) הלוואות מחברות מוחזקות, נטו

מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

פירעון אגרות חוב

הנפקת אגרות חוב

דיבידנד

מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון

עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה

יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים (באלפי ₪)

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021	ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022	ל ש נ ה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
1,155	(10,848)	(23,678)
2,195	(373)	(857)
629	884	795
(762)	(344)	278
(4)	(8)	15
(1,588)	-	(2,302)
<u>1,625</u>	<u>(10,689)</u>	<u>(25,749)</u>
(4,061)	(1,807)	(300)
-	-	410
14	(51)	50
263	418	(842)
312	(602)	977
<u>589</u>	<u>(235)</u>	<u>185</u>
<u>(1,847)</u>	<u>(12,731)</u>	<u>(25,454)</u>
<u>4,525</u>	<u>3,920</u>	<u>7,683</u>
<u>6,113</u>	<u>5,029</u>	<u>10,078</u>

הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:

חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו
מיסים על ההכנסה
פחת
הפרשי התאמה בגין אגרות חוב
התחייבויות בגין סיום יחסי עובד-מעביד, נטו
תקבול ריבית מהלוואה לחברה מוחזקת

סה"כ הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים

תשלומי מיסים

תקבולי מיסים

שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

עליה בחייבים ויתרות חובה
עליה (ירידה) בספקים, בזכאים ויתרות זכות
ירידה (עליה) במלאי חומרים

סה"כ שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות

סה"כ התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת

מידע נוסף

ריבית ששולמה
ריבית שנתקבלה

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

1. כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל - 1970.

הגדרות:

החברה - מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ.

חברות מוחזקות - חברות אשר לחברה שליטה בהן במישרין או בעקיפין וחברות אשר לקבוצה השפעה מהותית בהן.

2. מדיניות חשבונאית

א. כללי

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאורים 2 ו-3 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, פרט להצגת סכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

(1) הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם למעט השקעות בחברות מוחזקות. בנוסף נכללו בנכסים ובהתחייבויות, יתרות בין החברה לחברות המוחזקות שבוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

(2) השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.

(3) סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר (למעט סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברות המוחזקות). בנוסף נכללו סכומי הכנסות והוצאות בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

(4) חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לרווח כולל אחר.

(5) סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם (למעט סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברות מוחזקות). בנוסף, נכללו תזרימי המזומנים בין החברה לחברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים.

3. מיסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה

באשר לפירוט בדבר אופן מדידת תוצאות החברה בישראל לצרכי מס הכנסה, בדבר שיעורי המס שחלים על החברה וכן שינויים שחלו בפקודת מס הכנסה, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. מיסים נדחים

מיסים נדחים בדוח חושבו בגין:

(1) הפרשים בין היתרה שטרם הופחתה של נכסים קבועים ומקרקעין הכוללים שערך בדוחות הכספיים לבין יתרתם לצרכי מס.

(2) הרכב מסים נדחים (באלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר 2022	ליום 31 בדצמבר 2023
(4,500)	(4,500)
124	279
57	61
<u>(4,319)</u>	<u>(4,160)</u>

עתודה למס בגין רכוש קבוע
הפסד נצבר
הפרשים בעיתוי הוצאות והכנסות
סך הכל

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

3. מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות לסופיות עד וכולל שנת המס 2017

ד. הפסדים וניכויים לצרכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2023 נותרו לחברה הפסדים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות בסך 1,214 אלפי ₪.

4. יתרות ועסקאות מהותיות בין החברה ובין החברות המוחזקות

א. מידע בדבר החברות המוחזקות על ידי החברה, ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ב. הלוואות שהועמדו לחברות מוחזקות:

- (1) החברה העמידה לחברה מוחזקת הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2023 הינה כ- 139,991 אלפי ₪.
(2) החברה העמידה לחברה מוחזקת הלוואות שיתרתן שנצברה ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של 271 אלפי ₪ (אשתקד 254 אלפי ₪). הלוואות צמודות לירור ואינן נושאות ריבית. לא נקבעו מועדי פירעון להלוואות, הלוואות מוצגות כחלק מההשקעה בחברה מוחזקת.

ג. ערבויות

- (1) החברה ערבה כלפי בנקים בערבות בלתי מוגבלת בסכום להבטחת פירעון התחייבויות קיימות ועתידיות של חברה מאוחדת.
(2) סך ההתחייבויות הנערבות ליום 31 בדצמבר 2023 הן: אשראי בסך של כ- 360.9 מיליון ₪ וערבויות בסך של כ- 313.2 מיליון ₪.

ד. הכנסות מימון

הכנסות מימון מחברות מוחזקות לשנים 2021, 2022 ו- 2023 הסתכמו לסך של כ- 9,855 אלפי ₪, 4,611 אלפי ₪ ו- 6,113 אלפי ₪, בהתאמה.
כמו כן, לחברה הוצאות מימון בגין שינויים בשערי חליפין במטבעות בהן ניתנו הלוואות לחברה מוחזקת. ראה גם סעיף ב(2) לעיל.

ה. עסקאות עם חברות מוחזקות (באלפי ₪)

לשנה	לשנה	לשנה	
שהסתיימה	שהסתיימה	שהסתיימה	
ביום 31	ביום 31	ביום 31	
בדצמבר	בדצמבר	בדצמבר	
2021	2022	2023	הכנסות (הוצאות) מחברה מוחזקת:
25,477	11,759	9,502	(1) מכירות
(104)	(104)	(104)	(2) שרותי ניהול
(508)	(508)	(508)	(3) דמי שכירות, נטו

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

מידע כספי נפרד נוסף

5. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

א. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ₪):

שנה	שנתיים	3 שנים	4 שנים	5 שנים ומעלה	סה"כ
31,900	30,175	28,450	26,725	-	117,250

אגרות חוב

ב. שווי הוגן

הערך בספרים והשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על פי שווים ההוגן (*) (באלפי ₪):

שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2023	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2022	ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2023
169,737	103,240	167,102	101,351

אגרות חוב כולל ריבית לשלם

* השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן. הערך בספרים של מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, הלוואות לחברות מוחזקות וזכאים ויתרות זכות תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים לזמן ארוך ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ₪):

סה"כ	פריט לא כספי	מטבע חוץ יורו	מטבע ישראלי לא צמוד
385,617	245,355	271	139,991
127	127	-	-
20,000	20,000	-	-
405,744	265,482	271	139,991

השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך:

השקעה והלוואות לחברות מוחזקות
רכוש קבוע המוצג על בסיס עלות, נטו
רכוש קבוע המוצג על בסיס שווי הוגן
סך הכל

התחייבויות לזמן ארוך:

אגרות חוב
מיסים נדחים
התחייבויות בגין סיום יחסי עובד- מעביד, נטו
סך הכל



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרק ה'

פרטים נוספים על התאגיד



מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

פרטים נוספים על החברה לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2023

תקנה 8 - הערכת שווי מהותית

בתקופת הדוח שיערכה החברה את הנכס בגבעת שאול בירושלים, בהתאם לשיטת השווי ההוגן בהתבסס על הערכת שווי חיצונית ממומחה בלתי תלוי בחברה והוא הוערך בסך של 148,560 אלפי ₪, המהווה כ- 15.2% מהיקף נכסי החברה. סך של 4,517 אלפי ₪ נזקף כרווח מהתאמת שווי הוגן. לפרטים בדבר הערכת השווי הנ"ל ראו סעיף 4.9 לפרק א' לדוח.

ביום 6 במרץ 2023 רכשה החברה את זכויות צד ג' במתחם (כ- 1,164 מ"ר וזכויות ל- 10 מקומות חניה) תמורת 15 מיליון ש"ח, הרכישה הושלמה בפברואר 2024, שווי הזכויות נאמד שנרכשו בהתאם להערכת שמאי למועד הדוח מסתכמת בסך כ- 9,500 אלפי ₪, בהתאם לכך נרשם בשנת 2023 הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בסך 6,755 אלפי ₪ לאחר הרכישה החברה הנה הבעלים היחיד.

תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

מצבת ההתחייבויות של החברה כפי שמפורסמת על ידי החברה בסמוך לפרסום דוח תקופתי זה מהווה חלק בלתי נפרד מדוח זה.

תקנה 10א - תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ₪)

שנת 2023	10-12/2023	7-9/2023	4-6/2023	1-3/2023	הכנסות
265,650	59,011	99,063	76,392	31,184	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
13,026	3,351	3,573	2,987	3,115	הכנסות מהשכרת והפעלת נכסים
278,676	62,362	102,636	79,379	34,299	סה"כ הכנסות
(226,783)	(51,231)	(80,693)	(66,457)	(28,402)	הוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(835)	(144)	(295)	(211)	(185)	הוצאות הפעלת ואחזקת נכסים
(2,025)	(747)	-	(900)	(378)	הפסד מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(3,091)	(425)	(1,135)	(1,062)	(469)	הוצאות מכירה ושיווק בגין פרויקטים בבניה
(12,045)	(3,328)	(3,460)	(2,322)	(2,935)	הוצאות הנהלה וכלליות
9,061	25	391	229	8,416	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
42,958	6,512	17,444	8,656	10,346	רווח (הפסד) תפעולי
(13,124)	(5,504)	(1,932)	(3,282)	(2,406)	הוצאות מימון, נטו
206	(18)	75	80	69	חלק החברה ברווחי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
30,040	990	15,587	5,454	8,009	רווח לפני מסים על ההכנסה
(6,856)	(294)	(3,588)	(1,148)	(1,826)	מסים על ההכנסה
23,184	696	11,999	4,306	6,183	רווח לתקופה
רווח (הפסד) כולל אחר:					
1,143	1,143	-	-	-	הערכה מחדש בגין שערורך רכוש קבוע, נטו
977	977	-	-	-	מידות מחדש של תוכניות להטבה מוגדרות
1,722	167	(662)	727	1,490	הפרשי שער בגין תרגום פעילות חוץ, נטו ממס
3,842	2,287	(662)	727	1,490	סך הכל רווח כולל אחר לתקופה
27,026	2,983	11,337	5,033	7,673	סך הכל רווח כולל לתקופה

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות לתאריך הדוח

שם החברה	סוג מניה	מספר מניות	סה"כ ע.ג. ב-ש	שיעור ההחזקה בהון, בהצבעה וזכות למנות דירקטורים	עלות מתואמת (אלפי ₪)	ערך מאזני מותאם (אלפי ₪)	יתרת הלוואות (באלפי ₪)	מועד פירעון הלוואות	שיעור ריבית להלוואות	תנאי ההצמדה להלוואות
מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	רגילות	1,500,010	150.001	100%	19,240	273,710	139,991	בשנת 2024 : 31,900 אלפי ₪, היתרה בהתאם ללוח פירעונות אג"ח סדרה 7	7.36%	לא צמוד
פלפלו סנטר בע"מ*	רגילות	380	380	38%	1	11,194	(3,978)	טרם נקבע	2.9%	לא צמוד
Tavasz Invest Kft	רגילות	3,000,000	3,000,000	100%	29	1,017	15,758	טרם נקבע	-	פורינט הונגרי
					271	טרם נקבע	-	אירו		

*מוחזק באמצעות מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ, חברת בת.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות

ביום 15 בנובמבר 2023 הוקמה חברת מעיין שחר שירותי כח אדם (2023) בע"מ עם הון מניות של 1,000 ₪, שפעילותה היחידה בתקופת הדוח הינה הגשת בקשה לרשות האוכלוסין וההגירה למתן היתר לקבלן כח אדם לשם העסקת עובדים זרים בענף הבניין. מלבד זאת במהלך תקופת הדוח לא חלו שינויים בהשקעות החברה בחברות בת ובחברות כלולות.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח (אלפי ₪)

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דיבידנד עד ליום המאזן	דמי ניהול עד ליום המאזן	דיבידנד לאחר יום המאזן	דמי ניהול לאחר יום המאזן	שכ"ד	הכנסות (הוצאות) ריבית
מרדכי אביב מפעלי בניה בע"מ	28,082	20,688	-	-	-	-	728	9,985
פלפלו סנטר בע"מ	703	541	-	-	-	-	-	(96)
Tavasz Invest Kft	1,044	1,017	-	-	-	-	-	-

תקנה 14 - רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקי העיקריים של התאגיד.

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות ערך של החברה.

תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

להלן יפורטו, התגמולים שניתנו, כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023: (א) לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד בשליטתה, בקשר עם כהונתם בחברה או בתאגיד בשליטתה, על ידי החברה או על ידי אחר, (ב) לכל אחד משלושת נושאי המשרה הבכירה בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בחברה (אשר לא נמנו על חמשת מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיף קטן (א) לעיל) אשר ניתנו להם בקשר עם כהונתם בחברה, ו- (ג) לכל אחד מבעלי העניין בחברה (אשר לא נמנו עם מקבלי התגמולים הנזכרים בסעיפים קטנים (א) ו- (ב) לעיל), אם התגמולים ניתנו להם על ידי החברה או על ידי תאגיד בשליטתה, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקידים בחברה או בתאגיד בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד-מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושאי משרה בכירה.

שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון התאגיד	תגמולים בעבור שירותים - שכר	תגמולים בעבור שירותים - מענק	תגמולים בעבור שירותים - תשלום מבוסס מניות	תגמולים בעבור שירותים - דמי ניהול	תגמולים בעבור שירותים - דמי ייעוץ	תגמולים בעבור שירותים - שכ"ט	תגמולים אחרים ריבית	תגמולים אחרים דמי שכירות	תגמולים אחרים (גמול דירקטורים)	סך הכל (אלפי ₪)
צאלה עמור רוזנבלום (1)	מנכ"ל	100%	-	836	***347	-	-	-	73	-	-	-	1,256
ידיד ישראלי (5)	משנה למנכ"ל	100%	-	804	132	-	-	-	51	-	-	-	987
הילה כהן (6)	מנהלת שיווק	100%	-	124	-	-	-	-	6	-	-	-	130
מרדכי אביב (3)	דירקטור, מנהל פיתוח עסקי	100%	35.97%	687	-	-	-	-	45	-	-	-	732
אסף אביב (2)	מנכ"ל חברת הבת	100%	10.34%	1,038	****271	-	-	-	150	-	-	-	1,459
איה אביב (4)	מנהלת מערכות מידע	100%	10.34%	579	-	-	-	-	65	-	-	-	644

* הסכומים הינם במונחי עלות. שכר כולל שכר ברוטו חודשי, עלות הפרשות סוציאליות (אובדן כושר עבודה, קרן השתלמות והפרשות לביטוח מנהלים) ונלווים לשכר. ** הוצאות רכב צמוד.

*** מורכב ממענק חתימה בסך 50 אלפי ₪, 4 משכורות ברוטו בגין עמידה ביעדים מדדים שנקבעו מראש והיתרה בגין עמידה ביעד רווח כולל.

**** מורכב מ- 3 משכורות ברוטו בגין עמידה ביעדים מדדים שנקבעו מראש (לרבות לעניין עמידה בלו"ז, מכירות ובטיחות) והיתרה בגין עמידה ביעד רווח כולל.

- (1) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גבי צאלה עמור רוזנבלום ראו סעיף 1.1 לדוח המתקן לזימון אסיפה כללית מיום 3.4.2023 (מס' אסמכתא 01-037740-2023) ("זימון אפריל 2023") אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (2) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר אסף אביב (מבעלי העניין בחברה) ראו סעיף 1.2 לזימון אפריל 2023 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (3) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתו והעסקתו של מר מרדכי אביב (מבעלי העניין בחברה) ראו סעיף 1.5 לזימון אסיפה כללית מיום 12.6.2023 (מס' אסמכתא 01-064698-2023) ("זימון יוני 2023") אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (4) לפרטים נוספים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גבי איה אביב (מבעלי העניין בחברה) ראו סעיף 1.6 לזימון יוני 2023 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (5) מר ידיד ישראלי ("ידיד") מכהן כמשנה למנכ"ל החברה בתמורה למשכורת חודשית (ברוטו) בסך של 42,000 (צמוד למדד). בנוסף, זכאי ידיד לתנאים סוציאליים, הכוללים הפרשות לקרן פנסיה ו/או ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, חופשה שנתית, רכב וטלפון סלולארי לרבות נשיאה בהוצאות מקובלות. כמו כן, זכאי ידיד למענק שנתי שיהיה מבוסס על עמידה ביעדים אישיים מדידים שייקבעו מראש על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון ובכפוף להוראות מדיניות התגמול של החברה.
- (6) לפרטים בדבר תנאי כהונתה והעסקתה של גבי הילה כהן ראו ס"ק (2) לגילוי מכח תקנה 21 בפרק ה' לדוח התקופתי לשנת 2019 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה. גבי הילה כהן סיימה את כהונתה בפברואר 2023.
- (7) הגמול ששולם לדירקטורים בחברה (אשר אינם מפורטים בטבלה לעיל) בשנת 2023 עומד על סך של 521 אלפי ₪.

תקנה 21א - בעל השליטה

בעלי השליטה בחברה הינם מרדכי אביב, יעל אביב, אסף אביב, איה אביב, אורן אביב וטליה להט.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה

- (1) ביום 1.1.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה לתקופה של 3 שנים החל מיום 1.1.2023. לפרטים ראו דוח מידי על זימון אסיפה כללית מיום 27.11.2022 (מס' אסמכתא: 01-142498-2022) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (2) ביום 4.5.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה לתקופה של 3 שנים החל מיום 4.5.2023. לפרטים ראו זימון אפריל 2023 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- (3) ביום 20.7.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה תיקון למדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה וזאת על מנת לאפשר לחברה להעניק לנושאי משרה פטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה בהתאם להוראות תקנון החברה ובכפוף להוראות הדין לתקופה של 3 שנים החל מיום 4.5.2023. לפרטים ראו דוח מידי ראו סעיף 1.9 לזימון יוני 2023 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(4) ביום 20.7.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון לכתב השיפוי הקיים והענקתו לדירקטורים של החברה שהינם בעלי שליטה בחברה או קרוביהם, ה"ה מרדכי אביב, אסף אביב ואיה אביב, לתקופה של שלוש שנים נוספות החל מיום 20.7.2023. לפרטים נוספים ראו סעיף 1.8 לזימון יוני 2023 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(5) אחריותם של הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מבוטחת במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 29.10.2023, (מס' אסמכתא 2023-01-119637), אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

(6) דירקטוריון החברה אישר ואשרר (לאחר סיווג ההתקשרות ע"י ועדת הביקורת כ"לא חריגה") העמדת שירותי בניה במהלך תקופת הדוח לבעלי העניין המפורטים בטבלה שבתקנה 21 לעיל, בהיקף זניח של כ- 333.8 אלפי ₪, המשקף עלות בתוספת רווח קבלני של 15%.

לפרטים בדבר עסקאות נוספות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן ראו ס"ק (3) עד (6) לתקנה 21 לעיל.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראו דוח מיידי על מצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה אשר פורסם על ידי החברה במגנא ביום 1.1.2024 (מס' אסמכתא 2024-01-000396) ואשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

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

לפרטים בדבר הון המניות הרשום והון המניות המונפק של החברה ראו ביאור 20 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2023.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של התאגיד

למרשם ניירות הערך של החברה ראו מצבת הון ומרשמי ניירות הערך של התאגיד אשר דווח ביום 15.1.2023 (מס' אסמכתא 2023-01-006936) אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 25א - מען רשום

מען רשום: רחוב אגריפס 40, ירושלים.

טלפון: 02-6214442.

פקס: 02-6232444.

דוא"ל: yedid@maviv.co.il.

תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד

ה-7

שם	מרכזי אביב	טל מיש	רן בר	אמנון ברנר	שלמה אמבר	אסף אביב	איה אביב
מספר זיהוי	002612471	023622442	024815193	066620386	051039295	059850065	032272601
שנת לידה	1930	1968	1970	1984	1951	1967	1975
מען	קק"ל 12א, ירושלים	עולי הגרדום 59, ראשון לציון	מבוא יערה 9, מבשרת-ציון	שרגא פרידמן 7, תל אביב	מעייני חרוד 17, רמת השרון	מושב טל שחר 77	כפר אוריה 7
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
חברות בועדות	לא	ביקורת, מאזן, תגמול ואסטרטגיה	אסטרטגיה	ביקורת, מאזן ותגמול	ביקורת, מאזן ותגמול	לא	לא
דירקטור חיצוני	לא	כן	לא	לא	לא	לא	לא
עובד התאגיד והתפקיד שהוא ממלא	כן, מנהל פיתוח עסקי ודירקטור פעיל של חברה בת.	לא	לא	לא	לא	כן, מנהל כללי של חברת הבת.	כן, מנהלת מערכות מידע בחברת הבת.
תחילת כהונה	10.7.1973	8.8.2016	19.9.2021 יו"ר דירקטוריון החל מ- 30.11.2021	4.8.2022	5.8.2021	29.9.2003	18.10.2001
השכלה והתעסקות בחמש שנים האחרונות (לרבות התייחסות לניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע/סייבר, ככל שקיים)	כללית, ניהול עסקי החברה וחברת הבת	רו"ח, שמאית מקרקעין, B.A. בכלכלה וחשבונאות, אוני-תל אביב, MA בפילוסופיה של המדע ותרבות דיגיטלית, אוני-תל אביב, MCSA. דח"צית לשעבר באי.די.או. גרופ בע"מ, אופל בלאנס השקעות בע"מ. Rada Electronic Industries Ltd דירקטורית לשעבר בחברה לניהול קרן השתלמות לעובדי מדינה. מנחה סמינר בנדל"ן לתלמידי תואר ראשון בכלכלה במכללה למינהל.	השכלה: תואר ראשון בכלכלה וניהול מהאוניברסיטה הפתוחה, תואר שני בתכנית המנהלים למדיניות ציבורית מהאוניברסיטה העברית וקורס דירקטורים לחברות עסקיות וציבוריות מאוניברסיטת בר-אילן.	השכלה: תואר ראשון בחשבונאות (רו"ח מוסמך), המרכז הבינתחומי, LLB במשפטים, המרכז הבינתחומי (עו"ד מוסמך). עיסוק: יועץ בתחום המימון, אשראי וניהול כספים. סמנכ"ל כספים, חברת גיבוי אחזקות בע"מ.	השכלה: תואר בחשבונאות, אוניברסיטת ת"א עיסוק: מנהל בחברות יזמות	תיכונית. תפקידי ניהול בחברת הבת, מנכ"ל החברה.	תואר ראשון ושני במנהל עסקים, מנהלת מערכות מידע בחברת הבת
תאגידים בהם משמש כדירקטור	מרכזי אביב מפעלי בניה בע"מ, פלפון בע"מ, סנטר Tavasiz Invest Kft, מעייני שחר שירותי כח אדם (2023) בע"מ	טלסיס, MediPower, פליינג ספארק, אורשי ג.ש.	אין	ברנר קפיטל אחזקות בע"מ, ברנר קפיטל מימון בע"מ, בלוקי א.א. בע"מ	אין	אין	אין
בן משפחה של בעל עניין אחר	בעלה של יעל אביב ואביהם של אסף אביב, אורן אביב, איה אביב וטליה להט, סבא של צפנת ספרא וגפן חובה.	לא	לא	לא	לא	בנם של מרדכי ויעל אביב ואחיהם של אורן אביב, איה אביב וטליה להט, דוד של צפנת ספרא וגפן חובה.	בנם של מרדכי ויעל אביב, אחותם של אסף אביב, איה אביב וטליה להט, דודה של צפנת ספרא וגפן חובה.
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית	לא	כן	לא	כן	כן	לא	לא

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה

שם	צאלה עמור רזונבלום	ידיד ישראלי	אילנה נסימי	אריאל הורוביץ
מספר זיהוי	022140297	055472914	055634513	023682248
שנת לידה	1965	1958	1958	1968
תחילת כהונה	1.4.2023	1.8.2006	1996	2.6.2019
תפקיד בתאגיד	מנכ"ל	משנה למנהל הכללי	מנהלת כח אדם	מבקר פנים
בן משפחה של נושא משרה או בעל עניין	לא	לא	לא	לא
השכלה וניסיון בחמש השנים האחרונות (לרבות התייחסות לניסיון, מומחיות או מיומנות בנושא אבטחת מידע/סייבר, ככל שיקיים)	בוגרת בפסיכולוגיה ותקשורת, מוסמכת בייעוץ ופיתוח ארגוני, מייסדת ומנכ"לית חברה ליוזמות ובניה, משנה למנכ"ל ופיתוח עסקי עד 1.4.2023	רואה חשבון, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות ותואר שני במנהל עסקים - האוניברסיטה העברית, משנה למנכ"ל בחברה.	תיכונית. מנהלת כוח אדם בקבוצה.	רואה חשבון, בוגר בכלכלה ומוסמך במנהל עסקים, שותף בקוסט פורר גבאי את קסירר - EY, מבקר פנים, מרצה במכללה למנהל ויועץ למספר מוסדות.

תקנה 26ב - גילוי בדבר מורשי חתימה עצמאיים של התאגיד

מר מרדכי אביב, מר אסף אביב, גב' איה אביב (שהנם בני משפחה), גב' צאלה עמור רזונבלום ומר ידיד ישראלי מורשים לחתום בשם החברה כאשר חתימת שניים ביחד מחייבת את החברה והחברות הבנות שלה לכל דבר ועניין וללא הגבלה בסכום.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

רואי החשבון של החברה הינם Deloitte ברייטמן אלמגור זהר ושות', ממרכז עזריאלי 1 תל-אביב, 6701110.

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון

ביום 20.7.2023 אישרה האסיפה הכללית של החברה את תיקון תקנון החברה וזאת בין היתר על מנת לאפשר לחברה מתן פטור מאחריות לנושאי משרה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה, מתן שיפוי/ביטוח בקשר עם הליכים לפי חוק התחרות הכלכלית תשמ"ח-1988 ("חוק התחרות הכלכלית") כפי שמאפשר חוק זה וכן להתאים את הוראות התקנון להוראות דין מסוימות, כפי שהשתנו מעת לעת.

לפרטים ראו דוח מידי ראו סעיף 1.7 לזימון זימון יוני 2023 אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה.

תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים

לפרטים בדבר החלטות דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנד ראו סעיף 1.5 לפרק א' לדוח.

תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת במהלך ולאחר תקופת הדוח

לפרטים בדבר החלטות שאושרו במסגרת אסיפה במסגרת אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ראו את הדיווחים המיידיים בדבר תוצאות אסיפה כללית אשר נכללים בזאת על דרך ההפניה :

מועד האסיפה	מועד פרסום דוח מיידית בדבר תוצאות האסיפה	מס' אסמכתא של דוח מיידית בדבר תוצאות האסיפה אשר נכלל בזאת על דרך ההפניה
1.1.2023	1.1.2023	2023-01-000342
4.5.2023	4.5.2023	2023-01-047919
20.7.2023	20.7.2023	2023-01-082872

תקנה 29א - החלטות החברה:

לפרטים בדבר החלטות החברה המפורטות בתקנה 29א לתקנות הדוחות אשר התקבלו במהלך תקופת הדוח או אשר הינן בתוקף במועד הדוח ראו ס"ק (2) ו-(3) לתקנה 22 לעיל.

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

שמות החותמים:

1. רן בר

2. צאלה עמור רוזנבלום

תפקידם:

יו"ר הדירקטוריון

מנהל כללי

תאריך: 31.3.2024

מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ

הצהרות מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1)

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2)

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1)

- אני, צאלה רוזנבלום - עמור, מצהירה כי :
1. בחנתי את הדוח התקופתי של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) 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 דירקטוריון התאגיד 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 הגילויי ובבקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך : 31 במרץ 2023

צאלה רוזנבלום - עמור, מנכ"ל

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשורה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) לתקנות

אני, **ידיד ישראלי**, מצהיר כי :

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע הכספי אחר הכלול בדוחות של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2023 (להלן - " הדוחות"):
 2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות ;
 3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;
 4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של דירקטוריון התאגיד 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 ובקרה עליהם.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

ידיד ישראלי, משנה למנכ"ל והאחראי לענייני כספים

תאריך : 31 במרץ 2023

לכבוד:
הדירקטוריון של מרדכי אביב תעשיות בניה (1973) בע"מ
אגריפס 40, ירושלים

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של החברה מחודש ינואר 2024

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו, המפורטים להלן בתשקיף המדף של החברה מחודש ינואר 2024:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על מידע הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2024 על מידע כספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9 ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
ראי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש 9906201

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il