

# י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי

לשנת 2020



## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח תקופתי לשנת 2020

3	פרק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2020
104	פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2020
134	פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020
251	פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד
276	מידע כספי נפרד
292	פרק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

# פרק א'

תיאור עסקי החברה לשנת 2020



תוכן העניינים

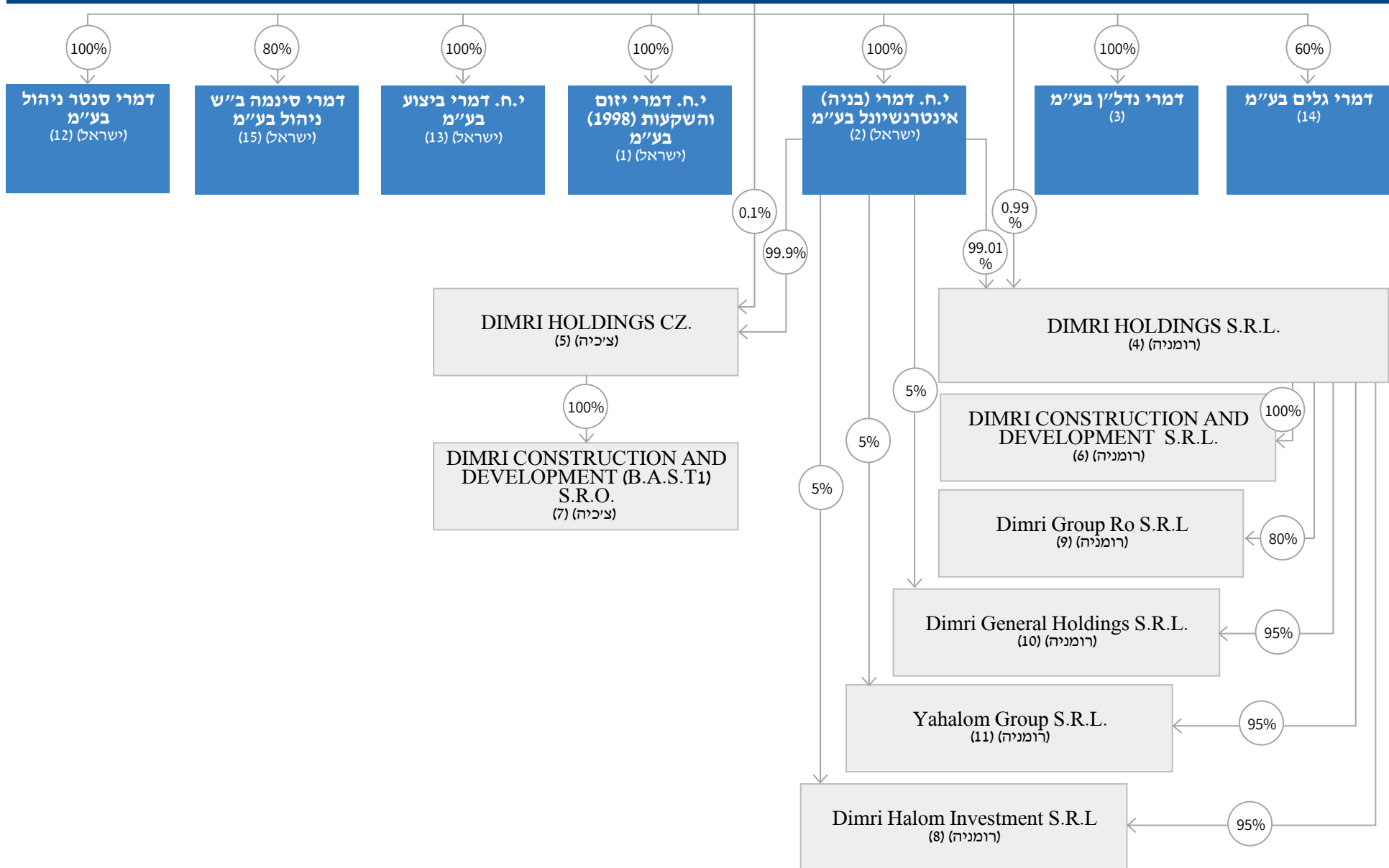
עמוד	
2	<b>1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה</b>
2	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית
5	1.2 תחומי פעילות
5	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
5	1.4 דיבידנדים
6	<b>2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה</b>
7	<b>3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה</b>
7	3.1 סביבה מקרו-כלכלית בישראל
7	3.2 סביבה מקרו-כלכלית ברומניה
7	3.3 גורמים חיצוניים
17	<b>4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
17	4.1 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל
68	4.2 תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל
75	4.3 תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל
95	4.4 פעילויות נוספות
95	4.5 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

## 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

- 1.1.1 החברה התאגדה בישראל כחברה פרטית ביום 9 ביולי 1989.
- 1.1.2 בחודש מאי 2004 הונפקו ניירות הערך של החברה לציבור ומאז הם נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ. באותו מועד הפכה החברה לחברה ציבורית.
- 1.1.3 מיום הקמתה החברה עוסקת בארץ בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ובנדל"ן מניב והחל מהמחצית השנייה של שנת 2006 עוסקת החברה גם בפעילות במזרח אירופה.
- 1.1.4 החברה נמצאת בשליטתו של מר יגאל דמרי באמצעות חברות שבשליטתו (להלן: "מר יגאל דמרי" או "בעל השליטה").
- 1.1.5 להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה נכון למועד הדו"ח.

## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ



- (1) י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ מחזיקה בקרקע באשקלון.
- (2) י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ מרכזת את פעילות החברה בחו"ל וכן מעניקה שירותי ניהול לפעילות הנדל"ן המניב בארץ.
- (3) י.ח. דמרי נדל"ן בע"מ הינה חברה אשר עתידה לרכז את פעילות הנדל"ן המניב של החברה<sup>1</sup>.
- (4) Dimri Holdings S.R.L הינה חברת החזקות המחזיקה בחברות המחזיקות נכסים ברומניה.
- (5) Dimri Holdings CZ הינה חברה המחזיקה בחברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.
- (6) Dimri Construction And Development S.R.L מחזיקה בפרויקט הידוע כגנצ'יה 1.
- (7) Y.H. Dimri Construction and Development (B.A.S.T 1) S.R.O הינה חברה המחזיקה בקרקע בצ'כיה.
- (8) Halom Investments S.R.L מחזיקה בקרקע בפירה, רומניה.
- (9) Dimri Group מחזיקה בקרקע למבנה מסחרי בפלויישט, רומניה.
- (10) Dimri General Holdings S. R.L מחזיקה בקרקע בגנצ'יה, רומניה.
- (11) Yahalom Group S.R.L מחזיקה בקרקע למגורים בפלויישט, רומניה.
- (12) דמרי סנטר ניהול בע"מ- חברת ניהול של המרכז המסחרי "דמרי סנטר" (לשעבר B-Center) בכפר סבא.
- (13) י.ח. דמרי ביצוע בע"מ מרכזת את תחום שינויי הדיירים בפרויקטים שהחברה מבצעת בשותפות עם שותפים נוספים.
- (14) דמרי גלים הינה חברה העוסקת בהתחדשות עירונית, בעיקר מסוג תמ"א 38/2.
- (15) דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ הינה חברה העוסקת בניהול מתחם הסינמה סיטי בבאר שבע ומוחזקת ע"י החברה בשיעור של 80%. לאחר שנת הדו"ח גדלו החזקותיה של החברה בחברה זו ל- 100%.

<sup>1</sup> ביום 31 בדצמבר 2020 הגישה החברה בקשה לפי סעיף 105 לפקודת מס הכנסה לצורך פיצול פעילות נדל"ן מניב שברשותה לחברה בת בבעלות מלאה. נכון למועד פרסום הדו"ח, טרם ניתן אישור הרשויות הרלוונטיות. לפרטים נוספים ראה פרק 4.3 להלן- תחום פעילות נדל"ן מניב.

## 1.2 תחומי פעילות

לחברה שלושה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים, כמפורט להלן:

### 1.2.1 ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה ברכישת קרקעות ובייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ובשיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו (ראו סעיף 4.1 להלן).

### 1.2.2 ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

במסגרת פעילות זו רכשה החברה קרקעות במזרח אירופה לצורך ייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו, ועוסקת בשיווק ומכירה של דירות מגורים שיבנו (ראו סעיף 4.2 להלן).

### 1.2.3 נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל

במסגרת פעילות זו עוסקת החברה בייזום, הקמה, מכירה, רכישה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, מסחר ותעשייה (ראו סעיף 4.3 להלן).

בנוסף, לחברה פעילויות אחרות שלא משויכות לאף אחד מהמגזרים הנ"ל, הכוללות בעיקר הקמה עבור פרויקטים משותפים. למידע נוסף ראו ביאור 38 לדו"חות הכספיים.

## 1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח לא בוצעו השקעות בהון החברה או עסקאות מהותיות על-ידי בעלי ענין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:

1.1.1 ביום 14 בנובמבר 2019, הושלמה הנפקה פרטית של 772,666 מניות רגילות של החברה לחברת כלל חברה לביטוח בע"מ ולהראל חברה לביטוח בע"מ וגופים מוסדיים מטעמן (להלן בסעיף זה: "כלל" ו-"הראל", בהתאמה), כך שהוקצו לכלל 561,939 מניות רגילות של החברה ולהראל 210,727 מניות כאמור וזאת עקב מימוש אופציות שמומשו על ידי הגופים האמורים במחיר מימוש של 79 ש"ח למניה. לפרטים נוספים ראו דיווחיה המידיים של החברה מהימים 19 בספטמבר 2019, 24 בספטמבר 2019 ו-2 בנובמבר 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-097267, 2019-01-082749 ו-2019-01-093423, בהתאמה), המובאים כאן על דרך ההפניה<sup>2</sup>.

1.1.2 ביום 17 בדצמבר 2020 מכר מר יגאל דמרי בעסקה מחוץ לבורסה 381,300 מניות רגילות של החברה, בשער של 14,165 אגורות למניה. לפרטים נוספים ראו דיווחה המידי של החברה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2020-01-129349), המובא בזאת על דרך ההפניה.

<sup>2</sup> ביום 18 בספטמבר 2019 חתמה החברה על שני הסכמים נפרדים אחד עם כלל והאחר עם הראל להקצאת מניות החברה לאותם גופים, ואשר ביצועם כפוף לכך, בין היתר, כי הצעת החברה במסגרת הסדר החוב של אפריקה-ישראל להשקעות בע"מ תתקבל ותושלם, באופן שאפריקה ישראל תהיה חברה פרטית בבעלות מלאה של החברה (להלן: "ההסכמים"). ההסכמים כוללים מנגנון לפיו במקרה של סיום ההסכמים מבלי שהושלמו, לרבות במקרה בו הצעתה של החברה לא התקבלה במסגרת הסדר החוב, החברה תקצה להראל ולכלל כתבי אופציה הניתנים למימוש החברה שיהוו לאחר הקצאתם 1.126% ו-3% בהתאמה מהון המניות המוקצה של החברה. יצוין כי הצעת החברה במסגרת הסדר החוב האמור לא התקבלה לבסוף.



## 1.4 דיבידנדים

לפירוט בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, ראו באור 28 לדוחות הכספיים. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 עומדת על סך של 924,114 אלפי ש"ח.

### מדיניות חלוקת דיבידנד

ביום 9 במאי 2004 החליט דירקטוריון החברה על אימוץ מדיניות לפיה בכוונת החברה החל משנת 2005 לחלק שליש מהרווח הנקי שלה כדיבידנד וזאת בכפוף להוראות כל דין ובהתחשב בתזרים המזומנים הצפוי של החברה באותה עת, בתכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון.<sup>3</sup> עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

### מגבלות על חלוקת דיבידנד

במסגרת דו"ח הדירוג שניתן על-ידי מידרוג בע"מ לאגרות החוב וניירות הערך המסחריים של החברה נקבעו גורמים אשר עלולים לפגוע בדירוג והכוללים, בין היתר, חלוקת דיבידנדים בסכומים מהותיים אשר יפגעו באיתנות הפיננסית של החברה.

החברה התחייבה בשטרי הנאמנות לאגרות החוב (סדרות ה' – ט') של החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב באותן סדרות, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה (כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה, כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו, בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מסכומים שנקבעו באותם שטרי נאמנות. בנוסף נקבעה בשטרי הנאמנות הנ"ל התחייבות החברה לעמוד בתניות פיננסיות של הון עצמי מינימאלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו ויחס הון עצמי למאזן, אשר עלולים להשפיע על יכולת החברה לחלק דיבידנדים. לפירוט מלא של המגבלות וההתחייבות האמורות ראה תיאור שבסעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

## 2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה אודות תחומי הפעילות בשנים 2018, 2019 ו-2020 ראו באור 38 בדוחות הכספיים.

להסבר בדבר ההתפתחויות בנתונים הכספיים הנ"ל ראו הסברי הדירקטוריון בפרק ב'.

<sup>3</sup> ביום 30 במרץ 2014 אישר דירקטוריון החברה כי המדיניות האמורה הינה עדיין בתוקף.

### 3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

#### 3.1. סביבה מקרו-כלכלית בישראל<sup>4</sup>

לשנה שנתיימה ביום:		פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2019	31.12.2020	
כ-1,407	כ-1,386	תוצר מקומי גולמי (מיליארדים)
כ-155,613	כ-150,000	תוצר לנפש
3.5%	-2.5%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי
1.6%	-4.2% <sup>5</sup>	שיעור צמיחה בתוצר לנפש
0.6%	-0.7% <sup>6</sup>	שיעור אינפלציה
0.9%	1.1% <sup>8</sup>	התשואה על אגרת חוב ממשלתית ל-10 שנים <sup>7</sup>
A1	A1 <sup>10</sup>	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך <sup>9</sup>
3.8782 / 3.456	3.944 / 3.215	שע"ח דולר / אירו ליום המסחר האחרון של השנה
114.5	115.1	מדד תשומות הבניה למגורים <sup>11</sup>
ב-53,469	51,601	מגורים (יח"ד)
כ-9.5 מיליון מ"ר	13.3 מיליון מ"ר	מגורים (מ"ר) <sup>12</sup>

#### 3.2. סביבה מקרו כלכלית ברומניה<sup>13</sup>

בהתאם לנתוני האיחוד האירופי, רומניה נהנתה מצמיחה כלכלית בשנים האחרונות. אמנם מגפת הקורונה פגעה בכלכלה הרומנית, אך החלה התאוששות מסוימת החל מהרבעון השלישי לשנת 2020. על פי הערכות האיחוד האירופי, נכון לפברואר 2021, צפויה הצמיחה הריאלית לעמוד בשנת 2021 על כ- 3.8% (לעומת צמיחה ריאלית של 4.1% בשנת 2019, ולעומת צמיחה ריאלית שלילית של כ- 4% בשנת 2020). כמו כן, בשנת 2022 הציפייה היא לצמיחה ריאלית של כ- 4%.

#### 3.3. גורמים חיצוניים

להלן פירוט הגורמים החיצוניים המרכזיים המשפיעים על פעילות החברה והתפתחויות ביחס אליהם:

<sup>4</sup> הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר, על נתוני בנק ישראל (<http://www.bankisrael.gov.il>) ונתוני החשבונות הלאומיים לשנת 2020 שפרסמה הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "החשבונות הלאומיים לשנת 2020" (פברואר 2021).  
<sup>5</sup> [http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa\\_template.html?hodaa=201708389](http://www.cbs.gov.il/reader/newhodaot/hodaa_template.html?hodaa=201708389)  
<sup>6</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/084/08\\_21\\_084b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/084/08_21_084b.pdf)  
<sup>7</sup> <https://www.calcalist.co.il/local/articles/0,7340,L-3887874,00.html>  
<sup>8</sup> מתוך אתר בנק ישראל (התשואה לפדיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו).  
<sup>9</sup> מתוך אתר בנק ישראל (התשואה לפדיון של אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה ל-10 שנים ברוטו):  
<sup>10</sup> <https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/IndicatorsDynamic.aspx?Level=1&IndicatorId=7&slid=2>  
<sup>11</sup> <https://mof.gov.il/AG/FinancingAndCredit/TheCreditRating/Pages/CreditRatingMethodology.aspx>  
<sup>12</sup> <https://www.gov.il/he/departments/general/credit-rating-methodology>  
<sup>13</sup> מתוך מאגר נתוני למ"ס (לפי בסיס יולי 2011), ראו:  
<sup>14</sup> [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04\\_21\\_090b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04_21_090b.pdf)  
 מתוך פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "התחלת הבנייה וגמר הבנייה – סיכום שנת 2020" מיום 14.3.2021:  
[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04\\_21\\_090b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04_21_090b.pdf)  
 יובהר כי כל הנתונים אודות הסביבה המקרו כלכלית ברומניה הינם למיטב ידיעת החברה, והינם לקוחים מפרסומים של האיחוד האירופי באתר שכתובתו: [https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip121\\_en.pdf](https://ec.europa.eu/info/sites/info/files/economy-finance/ip121_en.pdf). יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים.

ברבעון הראשון לשנת 2020 החל בעולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "הנגיף"), אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגפת הקורונה ואי הודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, בשילוב עם הנחיות ופעולות שונות שנקטו ותנקוטנה המדינות להתמודדות עם המגיפה והניסיונות למגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. משבר זה בא לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ, בשיעורי אבטלה גבוהים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הודאות. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, בסמוך למועד התפרצותה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר בין היתר, הטילו מגבלות על תנועה, אסרו או הגבילו פעילות בתי עסק, הגבילו משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הגבילו את תנועת התחבורה האווירית והימית, השביתו את מערכות החינוך, נקבעו הוראות ריחוק ובידוד חברתי והוטלו הגבלות על תנועת אזרחי ישראל. החל מסוף אפריל 2020, החלה ממשלת ישראל לנקוט בהקלות מסוימות בנוגע למגבלות הנ"ל, פורסמו הקלות מדורגות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות. בחודש ספטמבר 2020, עקב עלייה משמעותית בהיקף התחלואה, החליטה ממשלת ישראל להטיל סגר שני, במסגרתו שוב הוגבלה התנועה, מערכת החינוך, פעילות בתי עסק, נוכחות במקומות עבודה ועוד. כמו כן, בחודש דצמבר 2020, עקב עלייה משמעותית נוספת בהיקף התחלואה, החליטה ממשלת ישראל על הטלת סגר שלישי, הכולל הגבלות דומות להגבלות שהוטלו בסגרים הקודמים. הסגר נמשך, בהיקפים שונים, עד לאמצע חודש פברואר 2021.

בחודש דצמבר 2020 החלו מבצעי חיסון אשר עשויים למנוע את התפשטות הנגיף ולאפשר צמצום ההגבלות על הפעילות העסקית. נכון למועד פרסום הדו"ח נראה כי קיימת ירידה משמעותית במספר החולים ובמקדם ההדבקה, ובעקבות זאת חזר המשק לתפקד בצורה כמעט מלאה.

נכון למועד פרסום הדו"ח, לא ניתן לצפות את משכו של המשבר, או את מועד סיומו, וגם לא את מלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. יש לציין, כי לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, המשיכה החברה בפעילותה השוטפת במגזר הבניה למגורים מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה והשיווק. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין המשך תפעול וביצוע עסקיה.

להלן פירוט אודות השפעת המשבר על החברה.

**בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ**

**מכירת יחידות דיור למגורים בארץ - סה"כ 777 יח"ד**

רבעון	01/20	02/20	03/20	04/20
מספר יח"ד	153	131	213	280

**מכירת יחידות דיור למגורים בחו"ל - סה"כ 104 יח"ד**

רבעון	01/20	02/20	03/20	04/20
מספר יח"ד	21	18	24	41

**מכירת יחידות דיור למגורים בארץ ובחו"ל - סה"כ 881 יח"ד**

רבעון	01/20	02/20	03/20	04/20
מספר יח"ד	174	149	237	321

- (א) **היקף המכירות** - החל מרבעון אחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 הסתמנה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לתום הרבעון הראשון 2020 נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה בהיקפי המכירות. עליה זו המשיכה גם בחציון השני לשנת 2020. לאחר תקופת הדו"ח נשמרת יציבות בביקושים. התפלגות רבעונית של מכירות יח"ד מתחילת השנה מפורטת בטבלה לעיל. בכל תקופת הדו"ח ולאחריה לא היתה עליה משמעותית בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דור בהסכמת החברה, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה. עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של רוכשים בהיקפים העולים על ההיקפים הממוצעים, אך לא באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשים. במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. בתקופת הדו"ח חלה עליה מתונה במחירי המכירה של יח"ד בחלק מהפרויקטים ביחס למחירים שקדמו לתקופת המשבר. נכון למועד אישור הדו"ח, להערכת הנהלת החברה, בשלב זה אין למשבר הקורונה השפעה משמעותית על שיעורי הרווח הגולמי, זאת לאור האמור.
- (ב) **כח אדם בבניה** - כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת הדו"ח ולאחריה. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק מפועלי הבניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך נגרמו לחברה ברבעון הראשון הוצאות בהיקף לא מהותי שמקורן בתגבור כח אדם חלופי בחלק קטן מהפרויקטים; ביתר הפרויקטים לא נרשמה בעיה משמעותית בהיקפי כח האדם, הואיל ותמהיל העובדים המועסקים בהם מורכב הן מעובדים ישראלים, שהמשיכו לעבוד לאור חיוניות הענף, והן מעובדים זרים, בעיקר סינים, אשר לא עזבו את גבולות הארץ. החל מהרבעון השני לשנת 2020 ועד לפרסום הדו"ח - חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואה. כמו כן, נרשמה אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה, זאת בשל עליה בהיקפי כניסת עובדים לבידוד. לאור האמור, מסירת פרויקטים הצפויה בטווח הקצר יכול שתידחה בפרק זמן שאינו מהותי וייתכן שהחברה תידרש לשלם בגינם קנסות בהיקפים לא מהותיים. לגבי מסירת פרויקטים בטווח הארוך, אין ביכולת החברה, בשלב זה, להעריך האם ואיך אי היציבות בהיקפי כח האדם באתרים תשפיע על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים, שכן לא ניתן לדעת מתי תסתיים המגיפה ומה תהיינה החלטות המדינה בהקשר זה.
- (ג) **התקשרויות עם קבלנים** - גם אצל קבלני המשנה של החברה נרשמה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת כניסת ויציאת עובדים ל/מבידוד. כמו כן, בשל סגירת השמיים, אין כניסת עובדים זרים חדשים מחו"ל לארץ. לאור האמור לעיל, גם לעובדה זו עלולה להיות השפעה על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים.
- למיטב ידיעת החברה אף אחד מקבלני המשנה הפועלים באתריה לא נכנס להליכי חדלות פירעון עקב משבר הקורונה. בנוסף לאמור, אין לחברה תלות בקבלני המשנה שלה, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם.
- (ד) **חומרי גלם** - בתקופת הדו"ח לא היו עיכובים מהותיים בזמני אספקה של חומרים. כמו כן, ב-3 הרבעונים הראשונים לא ניכרה השפעה מהותית של המשבר על חומרי הגלם, כמויות ומחירים. עם זאת, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 וכן ברבעון הראשון של שנת 2021 נרשמה עליית מחירים ביחס למספר חומרי בניה, במיוחד ברזל וחיפויי אבן. כמו כן, ישנה עליה במחירי השילוח של חומרים ארצה.

### **בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -**

#### **נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה**

עקב סגירה כמעט מלאה של נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 289 מלש"ח (חלק החברה), בעקבות סגרים והגבלת התכנסויות, אשר החלו בסמוך לאחר פתיחת הנכס לקהל המבקרים, הנכס כמעט ולא הניב הכנסות וקיים חשש לפגיעה באיתנות שוכרים מסוימים.

המתחם נפתח לראשונה לקהל המבקרים באופן הדרגתי בחודש נובמבר 2019. החל מיום 15 במרץ 2020 המתחם נסגר למבקרים לאור הסגר הראשון שהוכרז ע"י ממשלת ישראל, כאשר שיעור השטח שנסגר במתחם עמד על כ- 94%. המתחם נפתח חזרה למבקרים ביום 15 ביוני 2020 באופן הדרגתי תחת הגבלות, וביניהן איסור על פתיחת בתי הקולנוע ומוקדי בילוי במתחם, המהווים שטח בשיעור של כ- 50% מהנכס. המתחם נסגר שוב ביום 18 בספטמבר 2020, בעקבות הכרזת הסגר השני. הנכס נפתח באופן חלקי לתקופה קצרה בין 08 בדצמבר 2020 ועד ליום 28 בדצמבר 2020, תחת הגבלות זהות כמפורט לעיל. בשנת הדו"ח לא התקבלו מרבית דמי השכירות מהנכס.

החברה מתנהלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחיית מועד תשלומם, מתן הנחות בדמי השכירות, שינוי שיטת התחשבות וכיו"ב, הכל בכפוף לכך שהשוכרים יסלקו את החובות לחברה בגין התקופה שלפני 31 במרץ 2020 ובכפוף להתאמת סכומי ההקלות, ככל שתינתנה, למענקים מהמדינה לשוכרים בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית, ככל שתהיה.

החברה מאפשרת לשוכרים המפעילים חנויות ועסקי הסעדה במתחם לשלם שכירות על בסיס שיעור מהפדיון.

לגבי בתי הקולנוע, המהווים שוכר עוגן במתחם- הצדדים טרם גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, זאת מכיוון שבתי הקולנוע טרם נפתחו אף נכון למועד פרסום הדו"ח. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

יצוין כי ברבעון השלישי והרביעי התקשרה החברה עם שוכרים חדשים לגבי נכסים בשטח של כ- 10% משטחי המסחר בנכס.

בשנת הדו"ח מדד ה- NOI מהנכס היה שלילי ועמד על סך של כ- 3,990 אלפי ש"ח, זאת הואיל וכאמור לעיל הנכס היה פתוח לפרק זמן קצר יחסית ותחת מגבלות רבות.

לאור התמשכות התקופה בה המתחם הינו סגור קיבלה החברה הערכת שווי עדכנית לנכס ליום 30 בספטמבר 2020, בה הופחת שווי ההוגן לסך של 361 מיליון ש"ח (השווי ההוגן של המתחם ליום 30 ביוני 2020 עמד על 365 מיליון ש"ח). לא חל שינוי בהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020.

יצוין כי מאחר ועדיין ישנה אי וודאות בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, לרבות אפשרות לסגרים נוספים בעתיד, להשלכות התפשטות הנגיף בעתיד עלולות להיות השפעות שליליות על השווי ההוגן של הנכס.

### **נכסי נדל"ן נוספים של החברה (מלבד נכס הסינמה סיטי)-**

ברבעון הראשון 2020 הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים היתה בעיקר מתחמי הסעדה, חדרי כושר, גני ילדים, מספרות וקוסמטיקה וכן מספר חנויות בגדים. שטחי הנכסים שנסגרו מתוך שטח כלל הנכסים המניבים היה בשיעור שנע בין 50% בחודש אפריל 2020 ל- 20% בחודשים מרץ ומאי 2020. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה בחודש מרץ היה כ- 16% ואילו בחודשים אפריל ומאי 2020 שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלו עמד על כ- 30%.

נכסי נדל"ן אלה חזרו לפעול באופן הדרגתי מאמצע חודש מאי 2020 ועד להכרזתו של הסגר השני באמצע חודש ספטמבר 2020. על כן, בחודשים מאי ויוני אין לחברה אובדן הכנסות מהותי מנכסי נדל"ן אלה.

ברבעונים השלישי והרביעי לשנת 2020 הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים דומה לזו שנסגרה ברבעון הראשון 2020. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה עומד על כ- 30%.

מובהר כי האמור לעיל לענין שיעור הגביה בכלל הנכסים המניבים של החברה אינו מעיד על ויתור דמי שכירות שלא נגבו ואינו מהווה אינדיקציה להערכות החברה על היקף הגביה ביתרת השנה. בהקשר זה יצוין כי החברה הגיעה עם חלק מהשוכרים אשר לא שילמו או שילמו חלקית במהלך התקופה הנ"ל להסדרי פריסה וממשיכה לפעול על מנת להגיע להסדרים עם שוכרים נוספים.

### פרויקטים בחו"ל-

בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ביום 14 למרץ 2020 הוכרז ברומניה מצב חירום במדינה. במקביל פורסמו הנחיות רבות בנוגע לסגירת מקומות ומסדות ציבוריים, פארקים, מרכזי קניות, כן הוגבלה תנועת התושבים, למעט לצרכי הגעה לעבודה או קניית מזון/תרופות. ברוב מקומות העבודה עבדו מהבית.

החל מיום 15 למאי 2020 הוסרו חלק מן ההגבלות, הוחלט על פתיחת חנויות רחוב, פארקים ציבוריים וכד' והותרה תנועה חופשית בכפוף להגבלות. עם הסרת המגבלות נרשמה התעניינות והחלה תנועת רוכשים פוטנציאליים במשרד המכירות. בשל פעילות מרבית הרשויות רק באופן מקוון, נגרמים עיכובים לא מהותיים בקבלת אישורים שדרושים לחברה.

### להלן פירוט השפעת משבר הנגיף על פעילות החברה ברומניה:

כח אדם בבניה וחומרי גלם- עבודות הבניה המבוצעות על ידי קבלנים ראשיים נמשכו ללא עיכוב מהותי ולא הורגש מחסור בחומרי בניה. לא ידוע לחברה על הליכי חדלות פירעון של קבלנים המבצעים את עבודות הבניה באתרי החברה.

היקף המכירות- במהלך תקופה זו משרדי החברה ברומניה וכן משרד המכירות נשארו פתוחים.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 לא ניכרה השפעה של המשבר על היקף המכירות.

על פי הנחיות ממשלת רומניה, אישרו הבנקים דחייה של תשלומי המשכנתא. בקרב רוכשי הדירות בחברה לא נרשמו בקשות לדחיית תשלומים.

במהלך חודשים מרץ ואפריל היתה השפעה שלילית על היקף המכירות. החל מן המחצית השנייה של חודש מאי, עם ההקלה בהגבלות, נרשמה התעניינות מצד רוכשים והחלה עלייה משמעותית במספר החוזים שנחתמו. עליה זו נמשכה עד סוף תקופת הדו"ח.

התפלגות רבעונית של מכירות יח"ד ברומניה מתחילת השנה מפורטת בטבלה שלעיל.

### כללי-

כח אדם במטה החברה- לא ניכרה השפעה מהותית על עלויות משתנות בגזרת כח האדם המועסק במטה החברה, הן בארץ והן בחו"ל. ברבעון הראשון 2020 היקף העובדים שהוצא לחל"ת היה בשיעור זניח ורובו חזר לעבודה בחודש מאי 2020.

גידול בהוצאות מימון והצטיידות במזומנים- בעקבות אי הודאות בתחילת התקופה העלו הבנקים את שיעורי הריבית בחלק מהלוואות הליזוי ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה. היקף הגידול בהוצאות המימון בשל עליה זו לא היה מהותי. בהמשך, שיעורי הריבית חזרו לקדמותם. כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, נטלה החברה בחודש מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעמדו לרשותה בבנקים שונים בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח. נכון למועד הדו"ח פרעה החברה את מרבית ההלוואות הני"ל.

ניצול הזדמנויות עסקיות בתקופת המשבר- בחודש מאי 2020 התקשרה החברה במספר עסקאות בהיקפים משמעותיים לרכישת זכויות בקרקעות בשכונת בבלי בתל אביב ובבת ים. למידע נוסף ראה באור 26 בדו"ח הכספי, התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"חות, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות והעלייה בהיקפי מכירות יח"ד, שככל שההשלכה של משבר הקורונה על פעילותה תימשך לטווח הקצר בלבד, אזי לא צפויה להיות להשלכותי השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה בטווח הבינוני/קצר. כמו כן, להערכת החברה אין חשיפה לאי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאג"חים ו/או בהסכמי מסגרות אשראי עם בנקים.

עם זאת, מאחר ומדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד זה את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה ולפיכך הערכות החברה כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד.

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בענין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם יחד משפיעים על הביקוש וההיצע לדירות למגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. בשנת 2015 החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור. בנוסף לכך, העביר משרד הפנים את מנהל התכנון ולשכות התכנון המחוזיות לסמכות משרד האוצר ומשרד הבינוי גם הוא העביר את רשות מקרקעי ישראל לסמכות משרד האוצר.

יצוין כי בחודש דצמבר 2020 אישר שר האוצר את תכנית "דיור במחיר מופחת" אשר החליפה את תכנית "מחיר למשתכן". התכנית האמורה כוללת הנחה על דירות ומתן מענקים וסובסידיות. על פי התכנית תחולק הארץ לשלושה אזורים, בהם יתבצעו שיטות שיווק שונות, זאת על מנת לאפשר מגוון פתרונות דיור במחיר מופחת לאזורים שונים. במסגרת מכרז במסלול "מחיר מופחת" מוצעות על ידי המתמודדים הצעות הנוקבות במחיר למ"ר דירתי בו תימכר הדירה שלא יעלה ולא יפחת מסכומים שנקבעו מראש, כאשר הגשת הצעה שתכלול מחיר למ"ר דירתי בסכום השווה למחיר המינימום תכלול גם רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.

נכון ליום 31.12.2020 החברה לא רכשה קרקעות במסגרת תכנית "דיור במחיר מופחת".

אי הוודאות הפוליטית השוררת בישראל עשויה להשפיע על מדיניות הממשלה בענין תחומי הפעילות הרלוונטיים לחברה.

#### **השפעת מדיניות הממשלה בצד הביקוש**

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

**חברת "דירה להשכיר"** – חברה ממשלתית שנוסדה במטרה להקים מתחמי מגורים שיהיו מיועדים להשכרה ארוכת טווח (לפחות 20 שנה), כאשר 25%-50% מיחידות הדיור תהיינה מיועדות לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי. מאז הקמתה שוקו קרקעות להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר בשוהם, רמלה, ראשון לציון ובאר יעקב. עוד בענין שכירות ארוכת טווח, שר האוצר חתם בחודש אוגוסט 2016 על צו מכוחו וועדות מקומיות עצמאיות יכולות לראשונה (חלף הסמכות שהייתה נתונה לוועדות המחוזיות בלבד) לאשר תכניות לשכירות ארוכת טווח במחירים נמוכים בלפחות 20% ממחיר השוק, מעונות סטודנטים ודיור מוגן על קרקעות ציבוריות.<sup>14</sup>

**תכנית "מחיר למשתכן"** – במסגרת התכנית, המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד 80% מעלות הקרקע המוצעת לבנייה. משרד הבינוי והשיכון קובע מפרט בניה מחייב ליחידות דיור שישווקו במסגרת מכרזים אלה (ולא ניתן לחרוג ממנו גם בהסכמת הרוכש), כאשר כלל הדירות המשווקות במסגרת המכרזים ישווקו לזכאים/רוכשי דירה ראשונה. על אף האמור, ככל שעברו 12 חודשים מיום קיום ההגרלה הראשונה, ולא נרכשו על-ידי רוכשים כאמור מלוא דירות מחיר למשתכן הכלולות במכרז, הרי שיתרת הדירות ימכרו על ידי הזוכה גם לזכאים שלא באמצעות הגרלה ו/או למשפרי דיור, בכפוף לאישור משרד הבינוי והשיכון.

<sup>14</sup> כמו כן, הצו מעניק סמכות לכלל הוועדות המקומיות להגדיל שטחים המאושרים למטרות המצוינות לעיל מעבר למה שהוגדר בתכנית.

על-פי נתוני משרד האוצר ומשרד הבינוי והשיכון, עד לחודש ינואר 2020 זכו בהגרלות מחיר למשתכן מעל ל-75,000 משקי בית, ב-84 ישובים ברחבי הארץ. כמו כן, נכון לאותו מועד, ל-52,000 מיחידות הדירור ניתן היתר בניה מלא או שניתנה החלטת ועדה (היתר בתנאים), כאשר רובן בשלבי בניה שונים.<sup>15</sup>

ראו סעיף 3.3.2 לעיל בקשר עם החלפתה של תכנית מחיר למשתכן בתכנית "דירור במחיר מופחת". החברה השתתפה ורכשה מעת לעת קרקעות במסגרת מכרזי מחיר למשתכן, זאת במקביל לרכישת קרקעות נוספות שלא במסגרת מכרזים אלה.

### השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדירור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבריורקטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי גג' משרד הבינוי ורמ"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליחיד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים. בנוסף לכך, בדצמבר 2015 פורסמה הוראת שעה, שמטרתה להגדיל את היצע יחידות הדירור, והיא תאפשר לוועדות המקומיות להוסיף עד 20% לשטח המותר לבניה במגרש המיועד למגורים, ובלבד שהתוספת תשמש רק להוספת יחידות דירור מעבר למותר על-פי התכנית, ובבניין שטרם התחילה הקמתו. הוראת השעה לא חלה על פרויקטים מסוג תמ"א 38. יצוין כי תוקפה של הוראת שעה זו אמור היה לפוג ביום 3.1.2020, אך לאור פיזור של הכנסת ה-22, פרסם מנהל התכנון הנחיה לפיה בהתאם לחוק יסוד: הכנסת, הוארכה הוראת השעה עד תום 3 חודשים מעת כינון הכנסת ה-23 (קרי יוני 2020). תוקפה של הוראת השעה פג.

בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה כי תמ"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותסתיים בחודש אוקטובר 2022.

באוגוסט 2016 פורסם תיקון 108 לחוק התכנון והבניה (כהוראת שעה למשך 5 שנים), ובו נקבע כי ככל שתתבקש לכך על-ידי היזם, תיתן הועדה המקומית הקלה לתוספת דירות למגורים בשיעור של 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבנייה על מגרש (או על מספר מגרשים גובלים, לפי העניין), אף אם נקבע בתכנית החלה על המגרש כי סטייה מהוראות התכנית לעניין זה תהיה סטייה ניכרת, וזאת בהתקיים כל התנאים שנקבעו בחוק (לרבות לעניין שטח הדירות בתוספת, הסכמת כל בעלי הזכויות במגרש, ייעוד המגרש לבנייה רוויה ועוד).<sup>16</sup> תוקפה של הוראת שעה זו צפויה לפקוע ביום 1.8.2021.

### 3.3.3 עדכוני חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין

בעקבות משבר הקורונה ולשם עידוד ענף הנדל"ן, שהינו אחד ממנועי הצמיחה של המשק, החליטה ממשלת ישראל על שורה של הקלות בתחום מיסוי הנדל"ן. במסגרת אותן ההקלות אושר בסוף חודש יולי 2020 תיקון לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, לפיו הופחת שיעור מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה. מדרגות מס הרכישה ינועו בין 5% ל-10% (חלף מדרגות בשיעורים של בין 8% ל-10%).

ביום 6.4.2016 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 85), התשע"ו-2016, לפיו נקבע בהוראת שעה לחמש שנים כי פרק הזמן למכירת דירת מגורים שבו תיחשב הדירה הנמכרת כ"דירה יחידה" ויחולו שיעורים מופחתים של מס (הן לעניין מס שבח והן לעניין מס

<sup>15</sup> הנתונים בסעיף זה מבוססים, בין היתר על הודעות שפרסם משרד הבינוי והשיכון באתר השירותים והמידע הממשלתי, [https://www.gov.il/he/departments/news/news\\_16022020](https://www.gov.il/he/departments/news/news_16022020). יצוין כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח, טרם פורסם דו"ח סיכום לשנת 2020 ע"י משרד האוצר.

<sup>16</sup> החובה על מתן ההקלה לא תחול במחוזות צפון ודרום או ביישוב ששר האוצר קבע כי קיים בו מלאי מספיק של דירות קטנות או אין הצדקה לחייב מתן הקלה כאמור.



רכישה), יעמוד על 18 חודשים (להלן: "תקופת הגרייס"). כחלק מההקלות המתוארות לעיל ולאור משבר הקורונה, נקבע כי כל מי שתקופת הגרייס לגביו הסתיימה בין ה- 1.3.2020 ל- 1.10.20, יהיה רשאי להוסיף את התקופה שבין ה- 1.3.20 ועד למועד סיום תקופת הגרייס הרלוונטית למניין הימים לתקופה האמורה.

ביום 15.10.2015 פורסם ברשומות חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) (תיקון מס' 82), התשע"ה-2015, לפיו יתוקן סעיף 48א(ג) לחוק כך שייקבע כי במכירת דירת מגורים מזכה, כהגדרתה בחוק, הפטורה ממס על חלק מהשבח הריאלי, יהיה פטור ממס גם על הסכום האינפלציוני החייב.

בעקבות תיקוני החקיקה הנ"ל הורגש גידול בביקושים ליח"ד מצד משקיעים. החברה מעריכה כי התיקונים האמורים ימשיכו לעורר את השוק ולהשפיע בטווח הקצר באופן חיובי על היקפי הביקוש.

#### 3.3.4. תנאי המימון בענף הבניה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה. החברה מממנת חלק ניכר מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס על שוק ההון. בתקופות מסוימות חלה הקשחה של מדיניות הבנקים במתן אשראי שגרמה לגידול בעלויות האשראי, בין היתר בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים בנושא הלימות הון והגבלת החשיפה של הבנקים לענף הבניה בישראל לאחוז מסוים מכלל תיק האשראי (כאשר במסגרת זו נכללים גם פרויקטים בתחום התשתיות, נדל"ן מסחרי והבניה הציבורית). כאשר קיימת הקשחה היא באה לידי ביטוי הן בדרישה מצד הבנקים להעלאת שיעור ההון העצמי שיועמד על-ידי החברה והן בתנאי העמדת האשראי, לרבות הגדלת עמלות ומרווחי ריבית. בשנים האחרונות החלה מגמה מצד הרגולטור לאפשר לבנקים להגדיל את היצע האשראי לענף הנדל"ן<sup>17</sup> וכן לאפשר לחברות ביטוח להעניק ליווי פיננסי לפרויקטים. כמו כן, בוצע תיקון חקיקה המאפשר מתן ערבות חוק מכר על מחיר הדירה ללא רכיב המע"מ. מגמה זו נמשכה בתקופת הדו"ח.

יצוין כי ביום 15.3.2020 הפיקוח על הבנקים פרסם מספר הקלות רגולטוריות על רקע התפשטות נגיף הקורונה, ובהן הקלה בהלוואות לקבלנים. בפרסום נכתב כי במטרה לתמוך בהמשך פעילות ענף הנדל"ן ולסייע לקבלנים לעמוד בצרכי המימון המתגברים, לנוכח הצפי של מחסור בעובדים ועיכובים בבניה, בנקים יוכלו להגדיל את האשראי לענף הבינוי והנדל"ן, כך שסך האשראי (בניכוי תשתיות לאומיות) יעלה משיעור של 20% ל-22% מסך כל תיק האשראי של הבנק (סך המגבלה, כולל תשתיות, תעמוד על 24%).

בנוסף, ביום 7.12.2020 פרסם הפיקוח על הבנקים הקלות נוספות במטרה לתמוך בהמשך פעילות ענף הבינוי והנדל"ן לאור צורכי המשק המתהווים בתקופת המשבר ולאחריה. בהודעת הפיקוח על הבנקים נכתב כי המפקח על הבנקים מצא לנכון לעדכן את המגבלה הענפית של ענף הבינוי והנדל"ן כאמור להלן:

- (א) הוארך התוקף בחמש שנים של ההקלה בהוראת השעה, שאפשרה לבנקים להגדיל את החשיפה לענף בינוי ונדל"ן מ-20% ל-22% (לא כולל תשתיות לאומיות), עד לשנת 2025;
- (ב) מגבלת החשיפה לענף בינוי ונדל"ן (כולל תשתיות לאומיות) גדלה ב-2 נקודות אחוז (סך המגבלה עלה מ-24% ל-26% מהיקף תיק האשראי).
- (ג) נקבע כי אשראי, בגינו ניתן ביטוח אשראי כשיר יסווג לפי הענף המבטח. כך שלצורכי מדידת המגבלה הענפית, אשראי לבינוי ונדל"ן המכוסה בביטוח אשראי כשיר יופחת מהחבות הענפית של ענף בינוי ונדל"ן.

<sup>17</sup> בשנת 2017 פרסם המפקח על הבנקים תיקון להוראות ניהול בנקאי תקין בנושא מדידה והלימות הון, על-פיו סיכון האשראי שהבנקים ביצעו כנגדו ביטוח מול חברות ביטוח בחו"ל יסווג בעיקרו בענף שירותים פיננסיים במקום אשראי לענף הנדל"ן.

סל צעדים אלה מיועד לאפשר המשך מימון ענף הבינוי והנדל"ן, לתמוך בצמיחה במשק ובהמשך הפעילות העסקית. על פי אומדני הפיקוח על הבנקים, פוטנציאל גידול האשראי לענף של סך הצעדים הוא כ-18 מיליארד ש"ח.

בנוסף, ביום 27 בדצמבר 2020 פרסם הפיקוח על הבנקים כי תבטל המגבלה על חלק ההלוואה בריבית הפריים. יודגש כי המגבלה על חלק ההלוואה בריבית משתנה לפיה, לפחות שליש מהלוואה לדיור תינתן בריבית קבועה ועד שני השלישים הנותרים יינתנו בריבית משתנה נותרה בעינה.

מיום 17 בינואר 2021 נכנסה ההוראה לתוקף בעבור נוטלי הלוואה חדשה לדיור, וביום 28 בפברואר 2021 נכנסה לתוקף ההוראה ביחס למחזור חוב הלוואה לדיור.

כמו כן צוין בהודעה האמורה כי כצעד משלים, מבוצעת בחינה בבנק ישראל בנוגע לשיטת החישוב וגובה מדרגות עמלת הפירעון המוקדם על הלוואות לדיור, שיוזיל את מחזור המשכנתא בבואו של לווה לנקוט בצעד זה. הליך זה צפוי להיות מקודם במהלך שנת 2021.

לטענת הפיקוח על הבנקים בכוחה של ביטול המגבלה להגדיר את הגמישות ומגוון האפשרויות העומדות בפני הלווים ואף להוזיל במידת מה את תשלום המשכנתא.

התיקונים וההוראות הנ"ל מאפשרים לחברה קבלת אשראי מגופים מממנים בתנאים סבירים ונוחים ומאפשרים גמישות פיננסית במימון פעילותה השוטפת של החברה. כמו כן, ההקלה בתנאי המשכנתא עשויה לגרום לגידול בביקוש.

### 3.3.5 זמינות כח אדם

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

כמו כן, כמפורט לעיל, להתפשטות נגיף הקורונה ישנה השפעה על זמינות כוח האדם בפרויקטים השונים. נכון למועד הדו"ח, אין באמור כדי להשפיע מהותית על לוחות הזמנים למסירת פרויקטים בטווח הקצר. עם זאת, ככל שהיקפי התחלואה יהיו גבוהים ומדיניות הסגרים תתחדש ותתמשך, עלולה להיות לכך השפעה מהותית על לוחות הזמנים למסירת החזקה בדירות לרוכשים.

### 3.3.6 שיעור הריבית במשק

שינויים בשיעור הריבית במשק משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים ועל מחירי האשראי למימון פרויקטים לבניה.

מזה מספר שנים מתערב בנק ישראל בשוק המשכנתאות בניסיון למתן את היקף הביקוש. החל מחודש ספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות של בנק ישראל על מתן הלוואות לדיור (הגבלות נקבעו על משקל ההלוואה בריבית משתנה, על תקופת מועד פירעון סופי, וכן נקבע כי לא יאושרו הלוואות לדיור בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-50%, וכי הלוואות בשיעורי החזר מהכנסה הגבוהים מ-40% ישוקללו ב-100% לצורך חישוב יחס הלימות ההון).<sup>18</sup> בחודש ספטמבר 2014 פרסם המפקח על

<sup>18</sup> אתר בנק ישראל : <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-08-2013-loans.aspx>

הבנקים תיקון למגבלות כאמור, לפיו עד ליום 1 בינואר 2017 על התאגידים הבנקאיים להגדיל את יעד הון עצמי רובד 1 בשיעור המבטא 1% מיתרת ההלוואות לדיור.

לריבית הנמוכה במשק (ירידה הדרגתית מ-1.75% בחודש ינואר 2013 ל-0.1% בחודש ינואר 2021)<sup>19</sup> השפעה על החברה בין היתר כמפורט להלן:

בצד מחירי האשראי (הלוואות שנלקחות על ידי החברה למימון פרויקטים), רושמת החברה קיטון בהוצאות המימון, המיוחסות להלוואות בריבית פריים, בהשוואה לתקופות בהן הריבית הפריים היתה גבוהה יותר.

בצד הביקושים הינה מסייעת, ככלל, למתן אשראי זול יותר לרכישת דירות מגורים ומעודדת גידול בביקושים לרכישת דירות מגורים ברמות מינוף גבוהות. לדברי הועדה המוניתרית של בנק ישראל מאפריל 2020, בקשר עם ההחלטה להותיר את הריבית ללא שינוי (ברמה של 0.1%), מחירי הדירות עלו ב-2020 ב-2.5%, תוך התמתנות קצב העלייה בחודשים האחרונים. היקף העסקאות בשוק הדיור עלה ביחס לתקופה שטרם המשבר, וניכרה האטה בהתחלות הבנייה. הוראת הפיקוח על הבנקים בדבר ביטול מגבלת שיעור רכיב הפריים בתמהיל המשכנתא צפויה להוזיל את הריבית האפקטיבית על ההלוואות.<sup>20</sup>

יצוין כי ככל שהריבית תעלה, עלולה להיות לכך השפעה על פעילות החברה.

<sup>19</sup> מיום 26 בנובמבר 2018 ועד ליום 24 בפברואר 2020 עמד שיעור הריבית על 0.25%, וביום 6 לאפריל 2020 החליטה הועדה המוניתרית להפחית את הריבית ב-0.15% נקודות אחוז לרמה של 0.1%.

<sup>20</sup> בנק ישראל, דיווח לציבור על הדיונים המוניתריים שנערכו בבנק ישראל על גובה הריבית מחודש ינואר 2021: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/04-1-2021.aspx>. כמו כן, הריבית הממוצעת על משכנתאות צמודות למדד עמדה בסוף חודש דצמבר 2020 על 2.79%, וזאת לעומת ריבית של 2.69% בסוף חודש דצמבר 2019.

#### 4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

##### 4.1 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מגמות בתחום הבניה למגורים בישראל

על-פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה,<sup>21</sup> בשנת 2020 מספר הדירות שהונפקו בגינן היתרי בניה הוא כ- 51,660, ירידה של כ- 7.8% לעומת שנת 2019. כמו כן, החלה בנייתן של כ- 51,600 דירות, ירידה של כ- 3.5% בהשוואה לשנת 2019 (53,469). בנוסף, הסתיימה בנייתן של כ- 47,920 דירות ירידה של כ- 8% בהשוואה לשנת 2019 (52,060).

בשנת 2020 כ- 30% מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת "מחיר למשתכן", עלייה של 3.3% בהשוואה לשנת 2019.

נכון לסוף שנת 2020, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 126 אלף דירות לערך. עלייה של 3.3% בהשוואה לשנת 2019. שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים הסתכם בשנת 2019 בכ- 13.3 מיליון מ"ר (ירידה של כ- 5.6% לעומת שנת 2019), מתוכם כ- 73.3% נועד למגורים. בהשוואה לשנת 2019, שטח הבניה למגורים ירד ב- 2.5% ושטח הבניה שלא למגורים ירד ב- 13.1%.

על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנת 2020 עמדה על 52,210 דירות. מדובר בגידול של כ- 3.9% לעומת שנת 2019 (בשנת 2019 – 50,270), מתוכן בשנת 2020 כ- 38,320 הינן דירות למכירה (בשנת 2019 – 34,460) והיתרה דירות בבניה עצמית ובנה ביתך, דירות במסגרת קבוצות רכישה ודירור להשכרה.<sup>22</sup>

המגבלות העיקריות בצד ההיצע, לפי סקר הערכת חברות הבנייה, הן מחסור בקרקע זמינה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ומחסור בעובדים מקצועיים. יצוין כי על פי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2020 כ- 31.3% ממנהלים בענף הבינוי הגדירו "עיכובים בקבלת היתרים/אישורים" כמגבלה חמורה בפעילות החברה, אחוז דומה לשנת 2019 (בה עמד על כ- 31.7%).

על-פי סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, בסיכום שנת 2020 עומד מספר העסקאות על כ- 107 אלף דירות מתוכן כ- 93 אלף בשוק החופשי. בהשוואה לשנת 2019 ירד מספר העסקאות (כולל בסבסוד ממשלתי) בשיעור של כ- 2%. כמו כן, בסיכום שנתי נמכרו בשנת 2020 כ- 39 אלף דירות חדשות (כולל "מחיר למשתכן") - ירידה מתונה של 1% בלבד. בהשוואה לשנת 2019, בניכוי מכירות "מחיר למשתכן", עמד סך הדירות החדשות שנמכרו בשוק החופשי בשנת 2020 על 25 אלף, עלייה של 9% בהשוואה לשנת 2019.<sup>23</sup>

החל מן הרבעון האחרון של שנת 2019 ובתחילת שנת 2020 ניכרה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בחודשים מרץ ואפריל 2020 נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר מגיפת הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, בחודש מאי 2020, לאחר סיום הסגר הראשון, נרשם שוב גידול בהיקפי המכירות, אשר נשמר עד לסוף השנה ונמשך אף בתחילת שנת 2021.

יצוין כי בשנים האחרונות ועד לתחילת הרבעון האחרון של שנת 2019 ניכרה מגמת ירידה בהיקפי המכירה של החברה, אשר להערכתה, נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן".

<sup>21</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "התחלות וגמר בנייה - סיכום שנת 2020" מיום 14.03.2021  
[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04\\_21\\_090b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04_21_090b.pdf)

<sup>22</sup> הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2020", מיום 14.2.2021  
[https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/051/04\\_21\\_051b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/051/04_21_051b.pdf)

<sup>23</sup> סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2020" מחודש פברואר 2021  
[https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122020/he/weekly\\_economic\\_review\\_periodic-review-real-estate-122020.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122020/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122020.pdf)

#### 4.1.1. מידע כללי על תחום הפעילות

##### א. האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה פועלת בישראל ביזום, פיתוח, בניה ושיווק של פרויקטים למגורים.

החברה פועלת בפיזור גיאוגרפי נרחב, החל מקריית ביאליק וחדרה בצפון ועד באר שבע בדרום. תמהיל הדירות שמקימה החברה הינו מגוון ופונה למספר פלחי שוק.

##### ב. סוגי פרויקטים

###### רכישת קרקעות

התקשרות החברה לרכישת קרקעות בישראל נעשית באמצעות השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל ו/או משרד הבינוי והשיכון וכן באמצעות התקשרות עם גופים פרטיים, בדרך כלל בעסקאות מזומן, אם כי קיימים מקרים מסוימים בהם מתקשרת החברה בעסקאות קומבינציה, בהן המוכרים מקבלים בתמורה חלק מתקבולי המכירות או מיחידות הדיור של הפרויקט.

החברה רוכשת מספר סוגי קרקעות:

1. קרקעות זמינות לביצוע פרויקטים בעלות תב"ע בתוקף, בהן החברה פועלת להוצאת היתר בניה על פי הזכויות הקיימות.

2. קרקעות בעלות תב"ע בתוקף, בהן פועלת החברה לשינוי התכניות הקיימות על המקרקעין באופן של שינוי בתכנון הפרויקט ו/או תכנון שיאפשר הגדלת מספר יחידות הדיור בפרויקט, במטרה להשביחו ואף שינוי ייעוד, במקרה הצורך.

3. קרקעות ללא תב"ע, בהן נדרשת החברה לתכנן את הקרקע ולעתים אף שטחים ציבוריים הסמוכים לה להכין תב"ע. יצוין, כי שינויים בתכניות בניין עיר נמשכים מספר שנים, נעשים במספר שלבים, כפופים להתנגדויות בכל שלב ושלב ואין כל וודאות כי השינויים היוזמים יאושרו במתכונת המוצעת על ידי החברה.

###### פרויקטים של התחדשות עירונית (פינוי בינוי)

בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים. פעילות זו גדלה במידה ניכרת בשנים האחרונות. פעילות תמ"א 38/2 החלה להתרחב עוד בשנת 2018, זאת עקב אישור תכנית הרובעים בתל-אביב. להרחבה ראה סעיף 4.1.6 להלן.

##### ג. אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

עבודות הביצוע באתרי הבניה מבוצעות בדרך כלל באמצעות קבלני משנה עימם מתקשרת החברה, כאשר החברה מנהלת את הפרויקט. חלק מקבלני המשנה הינם קבלנים אשר החברה נוהגת להתקשר עימם במספר פרויקטים ולאורך תקופה ארוכה. רכישת חומרי הבניה נעשית בחלקה על-ידי החברה ובחלקה על-ידי קבלני משנה. הבניה מתבצעת בדרך כלל באמצעות ציוד בניה הנרכש על-ידי החברה וכולל, בין היתר, ציוד מכני הנדסי, תבניות לבניה וכיו"ב.

ביצוע הפרויקטים באמצעות קבלני משנה בניהולה של החברה מקנה לחברה גמישות תפעולית, הבאה לידי ביטוי ביכולתה לבצע מספר רב של פרויקטים במקביל וכן מביא להקטנת עלויות הבניה.

על החברה ועל קבלני המשנה חלות הוראות הבטיחות שנקבעו בפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, כמפורט בסעיף 4.1.9(א)5) להלן, כאשר החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות ומנהלי פרויקטים באתרי הבניה השונים. בנוסף, החברה מתקשרת עם ממוני בטיחות אשר מפקחים על הבטיחות באתרים. בשנים האחרונות ישנה אכיפה מוגברת

של הוראות הבטיחות מצד מינהל הבטיחות והבריאות התעסוקתית שבמשרד העבודה והרווחה, אשר בסמכותו לתת צווי בטיחות ו/או דו"חות ביקור באתרי בניה בהם מתקיימות הפרות של הוראות הבטיחות, זאת לפי חומרת ההפרה. יצוין כי מלבד צווי הבטיחות, אי עמידה בהוראות הבטיחות עלולה לחשוף חברות בניה לקנסות, שלילת רישיונות למנהלי עבודה ואף שלילת רישיון קבלן.

להערכת החברה אין לה תלות בקבלן משנה מסוים. קבלני המשנה עימם מתקשרת החברה נדרשים לעמוד בדרישות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969.

יצוין כי החברה משמשת בעצמה כקבלן מבצע במספר פרויקטים בהם היא מחזיקה בשותפות עם צד ג' (פרויקט ממילא, פרויקט קרית גנים בבאר שבע ופרויקט בגבעתיים).

#### ד. סוגי שימושים במלאי הנמכר

המלאי בפרויקטים של החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ מורכב מיחידות דיור אשר נמכרות לקהל לקוחות החברה.

#### ה. מדיניות מימון פרויקטים

בפרויקטים למגורים המבוצעים על ידי החברה, מתקשרת החברה בהסכמי מימון וליווי פיננסי (באמצעות תאגיד בנקאי ו/או מבטח (להלן בסעיף זה: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע ומימון הבניה. הסכמי הליווי הינם בשיטת "פרויקט סגור", לפיה נפתח חשבון בנק המיוחד לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. לחשבון מועברים כל התקבולים מרוכשי דירות, והכספים ממנו משוחררים לחברה בהתאם להתקדמות הפרויקט. במסגרת הסכם הליווי מעמיד הבנק לטובת החברה מסגרת אשראי לצורך רכישת הקרקע וביצוע הפרויקט. ניצול מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנה בהעמדת הון עצמי על-ידי החברה בשיעור שנגזר מעלות הקרקע. ניצול מסגרת האשראי לצורך ביצוע הבניה מותנה בהעמדת הון עצמי נוסף בשיעור שנגזר מסך עלויות הבניה הצפויות, מכירות בהיקף כספי שנקבע וביצוע עבודות הבניה בפועל, לפי דוחות המעקב שמקבל הבנק מהמפקח שמינה לפרויקט.

בפרויקטים הכוללים מספר שלבים, בדרך כלל מועמדת מסגרת האשראי לכל שלבי הפרויקט, כאשר לצורך מעבר משלב לשלב וניצול מסגרת האשראי לשלבים הבאים בפרויקט נקבעים קריטריונים נוספים, הכוללים לרוב עמידה ביעדי מכירות וביצוע בשלב הקודם של הפרויקט. לעתים מתקשרת החברה עם הבנקים גם בהסכמי ליווי נפרדים לכל שלב ושלב בפרויקט. בדרך כלל שיעור ההון העצמי הנדרש מהחברה על-ידי הבנק במסגרת הסכמי הליווי נע בין 20% ל-25% מסך העלויות הצפויות בפרויקט (כולל קרקע).

במסגרת הסכם הליווי מנפיק הבנק המלווה לרוכשי היחידות ערבויות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974. חברות הביטוח מנפיקות פוליסות ביטוח לפי אותו חוק.

בנוסף לריבית המשולמת על-ידי החברה בגין האשראי, משלמת החברה לבנק עמלת ליווי, עמלה בגין העמדת הערבויות הבנקאיות וכן עמלת אי ניצול/הקצאת אשראי.

בפרויקטים שונים שבהם ניתן הליווי הבנקאי לחברה על-ידי אותו בנק, הבנק עשוי לאשר לחברה ריתוק עודפים הקיימים בפרויקט אחד לפרויקט אחר ו/או שעבוד מלאי שטרם נמכר, זאת חלף העמדת הון עצמי.

במסגרת ההתקשרויות בין החברה לבין הבנק נקבעות דרישות לעמידה ביעדים שונים, לרבות מכירת דירות במחירים שנקבעו מראש, קצב המכירות, קצב התקדמות הבניה, עלויות הבניה והוצאת היתר בניה עד למועד שנקבע. במקרה של אי עמידה ביעדים אלה קיימת לבנק עילה להתערב בניהול הפרויקט עד כדי תפיסתו בפועל ו/או העמדת האשראי לפרעון מיידי (בפועל), בדרך כלל הבנק נוקט בצעדים אלה במקרים חריגים בלבד). הבנקים עימם מתקשרת החברה

בהסכמי ליווי אישרו לחברה בכתב, כי על-פי דוחות המעקב העדכניים שהוגשו להם על-ידי המפקחים הממונים על-ידם לפיקוח ומעקב אחר ביצוע הפרויקטים החברה עומדת בהתחייבויותיה כלפיהם על-פי הסכמי הליווי נכון ליום 31.12.2020 וכן ליום 28.02.2021. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה ממשיכה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי הבנקים כאמור לעיל.

הבטחונות אותם מעמידה החברה לרשות הבנק לצורך מימון הפרויקט בהסכם הליווי כוללים על-פי רוב שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקט.

#### 1. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

בשנים 2018 עד 2020 לא חלו שינויים מהותיים בהיקפי הביצוע. עם זאת, החל משנת 2018 חל גידול בהיקפי הפעילות של תחום ההתחדשות העירונית.

#### 2. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:

לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) מוניטין ומיצוב עסקי;
- (3) ביצוע פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה;
- (4) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
- (5) הקפדה על איכות השירות;
- (6) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
- (7) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, ביצוע ושיווק;
- (8) יכולת ניהול והוצאה לפועל של פרויקטי התחדשות עירונית וזאת בעיקר באמצעות איתור מתחמים פוטנציאליים, ניהול מו"מ והקשר הממושך עם דיירים וכן קידום הליכי תכנון.

#### ח. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

##### מחסומי כניסה:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון פיננסי לרכישת קרקעות וכן להקמת הפרויקטים;
- (2) ידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ושיווק פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
- (3) יכולת איתור מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים.

##### מחסומי יציאה:

- (1) פרויקטים ארוכי טווח;
- (2) אחריות לרוכשי הדירות;
- (3) יכולת פירעון התחייבויות.

#### ט. שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הפעילות

ענף הבניה בכלל, ותחום הבניה למגורים בפרט, מושפעים, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה, מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, עידוד ותמריץ ממשלתי לרוכשי ומוכרי דירות באזורים שונים בארץ וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על-ידי הגורמים השלטוניים המוסמכים. כמו כן, למדיניות עיריות בנושא פרויקטים של התחדשות עירונית יכולה להיות השפעה ניכרת על מידת ההיתכנות של ביצוע פרויקטים באותם ערים (לדוגמא אישור תכנית הרובעים בתל-אביב). לפירוט אודות צעדי הממשלה ושינויי חקיקה במסגרת המאמץ לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן, ראו סעיף 3.3.1 לעיל. כמו כן, חלים על ענף הבניה חוקים ותקנות שונים המסדירים את פעילותו וכוללים,

בין היתר, חוקי תכנון ובניה והתחדשות עירונית, חוקים החלים על מערכת היחסים החוזית בין הקבלן לרוכשי דירות, לרבות מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, אחריות לאיכות הבניה ועמידה בתקנים רלבנטיים, הוראות בנק ישראל לבנקים והוראות הממונה על רשות שוק ההון ביטוח וחסכון במשרד האוצר לחברות הביטוח לגבי מימון פרויקטים בתחום הנדל"ן ומגבלות לגבי שיעורי מימון של רוכשי הדירות. בנוסף, חלק מכוח האדם המועסק על-ידי קבלני החברה מבוסס על עובדים זרים ועובדים מאזורי יהודה ושומרון. ההיצע הקיים של עובדים אלו מושפע משינויים במדיניות הממשלה ומאילוצי ביטחון (לפירוט אודות זמינות כוח האדם לבניה ראו סעיף 3.3.4 לעיל). היקף הפיקוח והמעורבות הרבה שיש לגורמים שלטוניים בתחום הפעילות ואופן התנהלותם, כמתואר לעיל, מגדילים את מורכבות פעילות החברה ובכלל זה הוצאתם לפועל של פרויקטים, כך שבפועל טווח הזמנים הנדרש לייזום וביצוע פרויקטים מתארך, ובמספר לא מבוטל של מקרים מגיע לכדי מספר שנים. כמו כן, עלויות ביצוע הפרויקטים והתקורות בגינם מאמירות ברבות השנים ולאור הגידול במשך חיי הפרויקט, כך שזה משפיע על שיעורי הרווחיות.

לפרטים אודות מגבלות, חקיקה, תקינה ואילווצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 4.1.9 להלן.

#### י. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עד לפני מספר שנים היה קיים גידול בקרב קהל רוכשי הדירות למטרת השקעה. כחלק מפועלו בניסיון למתן את עליית מחירי הדיור, פעל משרד האוצר, בין היתר לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים, באמצעות הכבדת מס הרכישה כמפורט בסעיף 3.3.2 לעיל וכן הפחתת מס השבח בגין אותן דירות. בעקבות חקיקה כאמור ירד באופן משמעותי מספר הדירות הנרכשות על ידי משקיעים. לעניין זה ראו סעיף 3.3.3 לעיל בדבר הפחתת מס הרכישה שיחול על רוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה.

בשלהי שנת 2020 פרסמה החטיבה המקצועית של רשות המסים בישראל החלטת מיסוי מספר 3109/20, המאפשרת בתנאים מסוימים, הפחתה בחבות מע"מ בגין הוצאות מימון ערבות להבטחת השקעות של רוכשי דירות.

יצוין כי החברה בוחנת בימים אלה אפשרות ליישום החלטת המיסוי הנ"ל ואין ביכולתה, נכון למועד פרסום הדו"ח, לאמוד את השפעתו הכספית של יישום ההחלטה על פעילותה.

לפרטים אודות השלכות מס בתחום הנדל"ן למגורים, ראו באורים 2 כד ו-24 לדוחות הכספיים.



#### 4.1.2. מידע כספי על תחום הפעילות

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בישראל (באלפי ש"ח). לפרטים נוספים ראו באור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020:

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח			
927,121	845,738	942,592	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
230,320	173,915	229,478	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
2,286,664	2,364,373	2,734,879	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2020 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, פרויקטים מותלים ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-20,887 יח"ד, לפי הפילוח דלקמן:

סך כל יח"ד		מס' יח"ד נוספות בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג פרויקט
סה"כ חלק החברה	סה"כ	חלק החברה ביחידות הנוספות	סה"כ	חלק החברה	סה"כ	
1,799	2,037	14	14	1,785	2,023	פרויקטים בהקמה <sup>1</sup>
1,253	1,339	92	92	1,161	1,247	פרויקטים בתכנון <sup>2</sup>
10,648	11,940	6,173	6,737	4,475	5,203	עתודות קרקע <sup>3</sup>
6,756	7,128	4,843	4,843	1,913	2,285	יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי <sup>4</sup>
312	521	-	-	312	521	תמ"א 38 הריסה ובניה <sup>5</sup>
<b>20,768</b>	<b>22,965</b>	<b>11,122</b>	<b>11,686</b>	<b>9,646</b>	<b>11,279</b>	<b>סה"כ יח"ד כולל "התחדשות עירונית"</b>

- (1) "פרויקטים בהקמה" - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
- (2) "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים שבנייתם טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח. המידע לגבי מועד תחילת הביצוע הנו מידע צופה פני עתיד ועלול שלא להתממש, הואיל והוא תלוי בין היתר בקבלת אישורים מצדדים שלישיים שאינם בשליטת החברה וכן עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 להלן.
- (3) "עתודות קרקע" - קרקע המוצגת כמלאי או מלאי מקרקעין, למעט קרקעות המוצגות בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".
- (4) "יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי" - מס' יח"ד המוצגות כולל יח"ד לפינוי-2,285 יח"ד בפרויקטים עם תב"ע בתוקף ו-4,843 יח"ד בפרויקטים בהם טרם אושרה התב"ע. להסבר בדבר פרויקטים מסוג "פינוי בינוי" ראו סעיף 4.1.6 להלן.
- (5) "תמ"א 38 הריסה ובניה" - כולל יח"ד לפינוי. למידע נוסף בדבר פרויקטים מסוג "תמ"א 38", ראו סעיף 4.1.6 להלן.

לפרטים נוספים בדבר הפרויקטים הנכללים בטבלה לעיל ראו סעיפים 4.1.5 – 4.1.6 להלן.

נתונים מצרפיים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת 2020		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת ליח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	900	1
6-12	57,200	95
12-18	24,390	14
18-24	12,718	18
מעל 24	26,803	14
סך הכל	<sup>1</sup> 122011	142
רווח גולמי צפוי	57,548	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2021	24	

(1) בנוסף לעלות המוצגת, ישנם שטחי מסחר המהווים חלק מפרויקטים למגורים, המשלבים מסחר בהיקף נמוך והמסווגים בסעיף מלאי דירות בדו"ח הכספי ומסתכמים לסך של 13,129 אש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2020	
מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה	2,037
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	460
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	1,167
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2021 (לגבי פרויקטים בהקמה)	57
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח <sup>1</sup>	822,185
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח <sup>2</sup>	822,354
רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח	242,569
רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח <sup>2</sup>	579,786

(1) עלויות שהושקעו בניכוי עלויות שהוכרו ברווח והפסד.

(2) המידע ביחס לרווח הגולמי שטרם הוכר מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. הרווח הגולמי בפועל עלול להיות שונה מהמידע המוצג בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

#### 4.1.3. צבר הכנסות ומקדמות

להלן פירוט התקבולים הצפויים באלפי ש"ח, מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2020 וטרם נזקפו לדוח רווח והפסד בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של שנים לתקופות שלאחר מכן.

יתרות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים		
באלפי ש"ח			
175,479	109,330	רבעון 1	שנת 2021
130,596	87,253	רבעון 2	
95,166	53,089	רבעון 3	
57,407	42,690	רבעון 4	
84,673	67,525	שנת 2022	
27,713	30,256	שנת 2023	
23,161	26,342	שנת 2024	
3,186	3,709	שנת 2025	
597,380	420,194	סה"כ	

על פי התקינה הבינלאומית (תקן IFRS15) ההכרה בהכנסה ממכירות דירות בחברות נדל"ן יזמיות מתבצעת לפי קצב המכירות והתקדמות הבניה.

החברה הכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2020 ו-2019, בסך של 932,327 אלפי ש"ח ו-843,845 אלפי ש"ח, בהתאמה.

הנתונים בטבלה הנ"ל מהווים מידע צופה פני עתיד המבוסס על הנחות, הערכות, אומדנים ותכניות החברה נכון למועד הדו"ח ואין כל ודאות בהתממשותו, זאת בין היתר, לאור קצב בניית הפרויקטים והשלמתם, עקב השפעתם האפשרית של גורמי סיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לדוח זה. יובהר כי אי ודאות זו מתחזקת נוכח העובדה שממועד כניסתו לתוקף של תקן IFRS 15 הכנסות תוכרנה לפי התקן הנ"ל, כך שעל החברה לאמוד גם את שיעור הביצוע הצפוי של הפרויקט בכל נקודת זמן לגביה ניתנים נתונים בצבר.

#### 4.1.4. ספקים וקבלני משנה

אין לחברה קבלן, אשר משקל היקף ההתקשרות עימו ביחס לכלל רכישות החברה הינו משמעותי. בנוסף, אין לחברה תלות בקבלן כלשהו, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם.

#### 4.1.5. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

(א) נתונים בדבר פרויקטים שהקמתם נסתיימה:

המידע המפורט בטבלאות שלהלן ביחס לסך ההכנסות הצפויות, ההוצאות הצפויות, הרווח הגולמי שטרם הוכר ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

## פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמסירתם טרם הושלמה

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמסירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים באלפי ש"ח																	
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישה הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2020	יח"ד שטרם הוכרה בגינת הכנסה ליום 31.12.2020 <sup>1</sup>	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				מתום התקופה ועד סמוך ליום 28.2.2021	עלות המיוחסת ליח"ד במלוא ליום 31.12.2020	מ"ר ממוצע ליח"ד שנוותרו במלוא	רווח גולמי צפוי מדירות במלוא	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלוא	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט <sup>3</sup>
								רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 4 לשנת 2020						
אופקים מתחם 26663	אופקים	2015	2017	2019	100%	1	1	-	-	1	-	764	142	475	38%	1,184	
אופקים מגרשים 154-155	אופקים	2013	2017	2019	100%	1	1	-	-	2	-	760	134	509	40%	3,312	
דמרי על הים מגרש 16	אשדוד	2001	2004	2006	100%	2	2	-	-	-	-	1,373	151	1,957	59%	3,366	
מדורגי הפארק 2 מגרש 308	אשקלון	2015	2016	2019	100%	17	16	4	2	4	2	12,718	114	7,648	38%	21,104	
ברנע בניין 3	אשקלון	2013	2018	2020	100%	1	1	1	7	8	7	900	130	587	39%	7,132	
דמרי בברנע מגרשים 505-506	אשקלון	2014	2015	2018	100%	1	1	-	-	-	-	963	130	490	34%	1,385	
מגדל העיר - רגו	באר שבע	2011	2014	2017	100%	1	1	-	-	-	-	1,220	166	784	39%	2,080	
סנטרל פארק 17 - שלב א	באר שבע	2014	2016	2020	50%	82	79	6	15	14	10	39,614	125	12,444	24%	51,802	
חריש 3 שלב א	חריש	2015	2017	2019	100%	5	5	1	-	-	-	3,850	105	1,393	27%	4,040	
חריש 3 שלב ב	חריש	2015	2018	2020	100%	3	3	-	2	2	-	3,012	104	893	30%	3,135	
נתניה מגרש 1016 בניין 1	נתניה	2011	2016	2019	100%	4	4	3	-	1	1	12,123	181	5,025	29%	14,642	
וילאגו מגרש 104 <sup>4</sup>	נתניה	2010	2016	2019	100%	4	3	2	2	3	3	6,374	130	1,954	23%	10,242	
וילאגו מגרש 103 <sup>4</sup>	נתניה	2010	2016	2020	100%	10	9	5	10	10	3	15,469	130	6,068	28%	43,196	
דמרי בשמורת ים	נתניה	2008	2011	2017	100%	7	7	1	1	1	-	17,344	187	14,245	45%	32,052	
דמרי סנטרל מגרש 1014	נתניה	2011	2012	2015	100%	2	2	1	-	-	-	5,143	194	2,303	31%	6,998	
כרמי גת קוטג'ים	קריית גת	2014	2017	2019	100%	-	1	-	1	1	-	1,278	167	773	38%	1,721	
<b>סה"כ</b>						<b>135</b>	<b>142</b>	<b>24</b>	<b>43</b>	<b>43</b>	<b>46</b>	<b>179,560</b>	<b>122,012</b>	<b>57,548</b>		<b>207,392</b> <sup>5</sup>	

(1) החברה מכירה בהכנסה ממכירה לאחר שהופקד בגינה שיעור מסוים מהתמורה.  
(2) בנוסף לפרויקטים המופיעים בטבלה, ישנם מספר שטחים מסחריים המהווים חלק מפרויקטים למגורים המשלבים מסחר בהיקף נמוך, המסווגים בסעיף מלאי דירות בדוח הכספי המסתכמים לעלות בסך של כ- 13,129 אלפי ש"ח.  
(3) יתרת העודפים כוללת הכנסות צפויות מדירות שנמכרו וטרם נמסרו בסך של 52,056 אלפי ש"ח.  
(4) החברה רכשה את המקרקעין (מגרשים 103, 104) מחברת "אזורים". בין החברה לבין רמ"י נתגלעה מחלוקת משפטית ועובדתית בקשר למצב הזכויות שבין רמ"י לבין "אזורים", טרם רכישת המקרקעין על ידי החברה, זאת בהמשך לבקשת החברה שהוגשה לרמ"י לקבלת אורכה למועדי השלמת הבניה שקבועים בחוזה הפיתוח מול רמ"י. רמ"י מתנה את מתן האורכה בתשלום בסך כולל של 10,550 אש"ח. החברה חולקת על דרישת התשלום. לאור המחלוקת ולאור העובדה כי לא התקבל היתר בניה במועד מחמת מניעות שלא באשמת החברה, פנתה החברה להנהלת רמ"י בהתאם לסעיפים 12 ו-4 להחלטה 4226 בבקשה למתן אורכה ללא תשלום לחברה, זאת בהתבסס על טענות משפטיות ועובדתיות. בנוסף, החברה שילמה לרמ"י דמי היתר בגין הפרויקט, זאת בנוסף להיטלי השבחה שכבר שילמה לעיריית נתניה בפרויקט. החברה הגישה השגה ולפי קביעת שמאי מכריע, לחברה יש זכות לקבלת החזר בגין חלק מדמי ההיתר ששילמה. לאור טענות החברה נגד דרישת התשלום ולאור זכותה של החברה לקבלת החזר חלקי בגין דמי ההיתר, דרישת התשלום של רמ"י לא נכללה בחישוב העלויות הצפויות של הפרויקט. נכון למועד הדוח טרם נתקבלה תשובה מרמ"י לפניית החברה. יחד עם זאת, החברה סיימה את הבניה, בהגדרתה בהחלטת רמ"י הנ"ל.  
(5) בפרויקטים שמכירתם הושלמה ישנה יתרה לקבל בסך של 9,252 אלפי ש"ח.

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה – נתונים נוספים

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים נוספים באלפי ש"ח						
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ					שם
	רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 4 לשנת 2020	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	
9	-	8	-	-	-	אופקים מתחם 26663
9	9	-	-	-	-	אופקים מגרשים 154-155
11	-	-	-	-	-	דמרי על הים מגרש 16
11	11	11	11	13	11	מדורגי הפארק 2 מגרש 308
11	11	13	11	12	11	ברנע בניין 3
11	-	-	-	-	-	דמרי בברנע מגרשים 505-506
12	-	-	11	-	-	מגדל העיר - רגר
12	10	10	10	10	10	סנטרל פארק 17 - שלב א
10	-	10	9	10	9	חריש 3 שלב א
24	-	19	19	19	23	נתניה מגרש 1016 בניין 1
17	16	16	16	16	16	וילאגו מגרש 104
17	17	16	15	16	17	וילאגו מגרש 103
24	19	-	-	-	23	דמרי בשמורת ים
10	-	-	-	-	19	דמרי סנטרל מגרש 1014
12	12	12	12	11	-	כרמי גת קוטג'ים

## פרויקטים שהסתיימו בשנת הדו"ח

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהסתיימו במהלך שנת 2020 – נתונים באלפי ש"ח													
שם	מיקום	יח"ד שנמכרו	יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה ליום 31.12.2020	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	מ"ר ממוצע ליח"ד
נתונים מצטברים ליום 31.12.20						נתונים שהוכרו בשנה השוטפת							
ברנע בניין 3	אשקלון	55	55	78,274	52,763	25,511	33%	58,347	39,685	18,662	32%	123	12
סנטרל פארק 17 - שלב א'	באר שבע	193	190	108,515	83,828	24,687	23%	49,732	36,492	13,240	27%	117	10
חריש 3 שלב ב	חריש	27	27	27,986	20,785	7,201	26%	12,871	9,854	3,017	23%	107	10
וילאגו מגרש 103	נתניה	98	97	198,638	141,971	56,667	29%	66,505	46,425	20,080	30%	128	16
שלב ב' מגרשים 302 306	ראש העין	77	77	102,397	78,215	24,182	24%	26,411	20,272	6,139	23%	124	14
שלב ג' מגרשים 303 304	ראש העין	94	94	123,604	93,285	30,319	25%	61,680	44,766	16,914	27%	122	14
<b>סה"כ</b>		<b>544</b>	<b>540</b>	<b>639,414</b>	<b>470,847</b>	<b>168,567</b>		<b>275,546</b>	<b>197,494</b>	<b>78,052</b>			

(1) פרויקט בשותפות- נתוני מכירות מוצגים בשיעור של 100% מהיקפי המכירה. נתוני העלויות וההכנסות מוצגים לפי חלק החברה (50%).

(א) נתונים בדבר פרויקטים בהקמה

**"פרויקט בהקמה"** - פרויקט אשר הקמתו החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות בהקמתו וכן הקמת הפרויקט לא נסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.

בטבלאות שלהלן ייחזרו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

**"יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט"** - ההפרש שבין יתרת ההכנסות הצפויות בפרויקט לבין יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט, כאשר יתרת ההכנסות מחושבת לפי היתרה שיש לקבל מרוכשים בחוזים חתומים בתוספת שווי המלאי ופקדונות בפרויקט ואילו יתרת ההוצאות הצפויות בפרויקט מחושבת לפי היתרה להשלמת הפרויקט בתוספת ההלוואות.

**"שיעור השלמה כספי"** - שיעור השלמה כספי מחושב כיחס שבין עלויות הבניה שהושקעו בפועל עד ליום 31 בדצמבר 2020 לסך תקציב הבניה של הפרויקט. תקציב בניה מהווה את סך עלויות הבניה הישירות והעקיפות. תקציב זה אינו כולל עלויות תכנון, קרקע, היטלים וכיו"ב.

מידע בדבר מועד צפוי לתחילת אכלוס הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן העודפים הצפויים מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.



## פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2020	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	רווח צפוי בפרויקט	שיעור רווח צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך ההשקעה הכולל ב- % <sup>2</sup>
								יום 31.12.19	יום 31.12.20	יח"ד נמכרו ליום 01.01.21 עד ליום 28.02.21						
<b>פרויקטים לא מהותיים</b>																
דמרי בחריש 3 - שלב ג	חריש	2015	2019	2021	100%	62	81%	-	12	2	59,654	47,124	12,530	21%	48,182	23%
דמרי בחריש 3 - שלב ד <sup>3</sup>	חריש	2015	2019	2022	100%	78	60%	-	-	-	78,408	59,214	19,194	24%	59,397	23%
Spirit - מגרש 1016 בנין 2	נתניה	2011	2016	2021	100%	57	88%	17	45	6	156,306	116,325	39,981	26%	66,899	22%
Spirit - מגרש 1016 בנין 3 <sup>3</sup>	נתניה	2011	2016	2022	100%	61	45%	-	-	4	170,613	126,446	44,167	26%	131,186	22%
עיר ימים מגרש 1008 - בניין 1 <sup>3</sup>	נתניה	2011	2018	2022	100%	60	35%	-	-	-	189,395	131,424	57,971	31%	115,709	טרם נחתם הסכם ליווי
גבעתיים I AM - בניין 1 <sup>4</sup>	גבעתיים	ל.ר.	2018	2023	50%	144	42%	28	47	2	168,086	111,028	57,058	34%	80,323	15%
דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)	אשדוד	2006	2010	2021	100%	119	96%	5	86	5	275,471	181,442	94,029	34%	127,744	20%
Harmony אשדוד - שלב א <sup>6</sup>	אשדוד	ל.ר.	2020	2025	100%	185	1%	50	50	2	242,236	204,077	38,159	16%	121,934	20%
פסגות דמרי אשקלון - מגרש 601 <sup>3</sup>	אשקלון	2014	2020	2023	100%	112	4%	-	-	-	164,654	118,551	46,103	28%	63,184	טרם נחתם הסכם ליווי
דמרי בברנע בניין 1 <sup>7</sup>	אשקלון	2013	2018	2021	100%	56	59%	-	56	-	77,564	55,145	22,419	29%	25,958	20%
דמרי בברנע בניין 2	אשקלון	2013	2018	2021	100%	56	80%	3	42	2	81,879	53,859	28,020	34%	43,376	20%

(1) בתחשיב עלויות צפויות לפרויקט לא נכללו עלויות מכירה ומשפטיות, בניגוד לשנים קודמות (עד לשנת 2018) בהן כן נכללו עלויות אלו. להערכת החברה ההשפעה על שיעור הרווח הגולמי הינו גדול של כ-2%-1%.

(2) בפרויקטים המוקמים בשלבים, בד"כ החברה מעמידה את ההון העצמי בשלב הראשון, אולם בשלבים הבאים העמדת ההון העצמי מתבצעת באמצעות ריתוק עודפים מהשלב הקודם.

(3) טרם החל שיווק ליום 31.12.2020.

(4) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו-107 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 (ו) להלן.

(5) העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.

(6) בפרויקט מתוכננות 684 יח"ד - בנין ראשון בן 185 יח"ד ויתר יח"ד ב-3 בניינים בנוספים, מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו-532 יח"ד לשיווק. הנתונים המוצגים בטבלה הם של הבניין הראשון, אשר בו צפויה החברה לבנות 185 יח"ד, מתוכן 56 יח"ד לבעלי הדירות ו-129 יח"ד לשיווק. בבניין הראשון תימסרנה 56 יח"ד לבעלי הדירות, יותר מאשר חלקו היחסי של הבנין בפרויקט, אשר עומד על 41 יח"ד. קרי: 15 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות הבניין ירד, שכן משווקות פחות יח"ד בבניין, וכן עלויות בניית הדירות עבור בעלי הדירות, קרי עלויות הקרקע, יוחסו לבנין זה. להערכת החברה, לו היו נמסרות בבניין הראשון 41 יח"ד לבעלי הדירות, כפי חלקו היחסי בפרויקט, שיעור הרווחיות היה גדל לכ-24%.

(7) בחודש דצמבר 2020 מכרה החברה את הבנין בשלמותו לחברת "מגוריט". לפרטים נוספים ראו דו"ח מידי שפרסמה החברה ביום 21.12.2020, אסמכתא מספר 130372-01-2020.

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים כלליים על הפרויקטים באלפי ש"ח

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31.12.20	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2020	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט <sup>1</sup>	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יגרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל ב- % <sup>2</sup>	
									יום 31.12.19	יום 31.12.20	01.01.21 עד ליום 28.02.21								
<b>פרויקטים לא מהותיים</b>																			
קרית גת- הזרע- שלב ב <sup>3</sup>	קרית גת	2017	2021	2023	100%	29	104	3%	-	-	-	29	32,019	24,890	7,129	22%	5,442	טרם נחתם הסכם ליווי	
קרית גת- הזרע - שלב א <sup>3</sup>	קרית גת	2017	2020	2022	100%	53	104	8%	-	-	-	53	58,536	45,686	12,850	22%	22,239		
דמרי בכרמי גת בניינים 1+2	קרית גת	2014	2019	2021	100%	88	104	71%	12	31	5	57	96,478	59,501	36,977	38%	65,400	15%	
דמרי בכרמי גת בניין 3	קרית גת	2014	2018	2021	100%	116	106	85%	55	73	3	43	128,665	86,836	41,829	33%	77,102	15%	
דמרי View - מגרש 701 <sup>8</sup>	נתיבות	2018	2019	2022	100%	117	109	58%	9	79	1	38	98,711	80,344	18,367	19%	29,631	15%	
דמרי View - מגרש 702 <sup>8</sup>	נתיבות	2018	2019	2021	100%	117	109	65%	29	88	5	29	98,785	79,700	19,085	19%	27,471	15%	
דמרי View - מגרש 703 <sup>8</sup>	נתיבות	2018	2019	2022	100%	78	109	40%	13	52	2	26	64,559	53,500	11,059	17%	12,955	15%	
villa 48 קוטג'ים אופקים	אופקים	2003	2020	2023	100%	48	153	13%	-	9	6	39	70,299	51,811	18,488	26%	30,449	20%	
אפיקי דמרי בניה רוויה	אופקים	2003	2019	2021	100%	69	123	77%	26	60	7	9	70,204	47,746	22,458	32%	32,250	20%	
סנטרל פארק 17 - שלב ב <sup>5</sup>	באר שבע	2014	2017	2022	50%	272	117	53%	-	19	3	253	166,940	123,177	43,763	26%	84,484	27%	
<b>סה"כ</b>						<b>1,977</b>			<b>296</b>	<b>749</b>	<b>56</b>	<b>1,135</b>	<b>2,549,462</b>	<b>1,857,826</b>	<b>691,636</b>		<b>1,271,315</b>		
<b>פרויקטים מהותיים מאד<sup>9</sup></b>																			
ממילא שלב א <sup>5</sup>	ירושלים	2010	2013	2021 <sup>10</sup>	51.15%	38	212	97%	16	19	-	19	209,280	108,618	100,662	48%	99,387	23%	
ממילא שלב ב <sup>5</sup>	ירושלים	2010	2013	2021 <sup>10</sup>	51.15%	22	136	86%	5	9	1	13	77,443	47,387	30,056	39%	42,151	23%	
<b>סה"כ פרויקטים מהותיים מאד</b>						<b>60</b>			<b>21</b>	<b>28</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>286,723</b>	<b>156,005</b>	<b>130,718</b>		<b>141,538</b>		
<b>סה"כ כללי</b>						<b>2,037</b>			<b>317</b>	<b>777</b>	<b>57</b>	<b>1,167</b>	<b>2,836,185</b>	<b>2,013,831</b>	<b>822,354</b>		<b>1,412,853</b>		
<b>מגרשים לשיווק</b>																			
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	אופקים	2003	ל.ר.	ל.ר.		269	1		33	119	9	150	153,478	45,639	107,839	70%	117,684	20%	

(8) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 312 יח"ד, מתוכן 60% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-40% מכירה בשוק חופשי.

(9) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(10) בניית חלק מהדירות הושלמה לרמת גמר מלאה וחלק מהדירות לרמת מעטפת בלבד. מועד סיום הבניה של דירות המעטפת תלוי במועד מכירתן.

## פרויקטים בהקמה – נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (כולל תקופה), ללא מע"מ			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי שטח המלאי של המלאי הבלתי מכור	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.20	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.20	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.20	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.20	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2020	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			שם	
שנה שהסתיימה ביום 31.12.2019	שנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	מיום 1.1.2021 עד 28.02.2021							אחרות	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	בנייה		קרקע היטלים פיתוח	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים		סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה
<b>פרויקטים לא מהותיים</b>																	
-	10	10	10	9,583	2,947	7,132	10,079	7,580	1,270	414	29,072	8,788	45,975	3,600	9,467	4,212	דמרי בחריש 3 - שלב ג
-	-	-	10	19,194	-	-	-	19,011	1,568	187	27,413	11,035	78,408	-	-	-	דמרי בחריש 3 - שלב ד <sup>1</sup>
19	19	22	19	13,041	26,940	78,699	105,639	10,103	2,065	5,130	54,682	44,345	36,566	14,101	39,994	79,746	Spirit - מגרש 1016 בנין 2
-	-	20	19	44,167	-	-	-	39,427	2,099	5,045	30,446	49,429	170,613	-	-	-	Spirit - מגרש 1016 בנין 3 <sup>1</sup>
-	-	-	-	57,971	-	-	-	51,010	1,055	8,169	22,776	48,414	189,395	-	-	-	עיר ימים מגרש 1008 - בנין 1 <sup>1</sup>
24	25	27	25	47,573	9,485	19,036	28,521	45,273	3,693	101	18,742	43,219	96,893	42,672	51,338	19,855	גבעתיים I AM - בנין 1 <sup>2</sup>
15	16	16	15	39,978	54,051	115,263	169,314	6,468	8,004	6,368	118,891	41,711	89,837	16,320	41,597	144,037	דמרי טאור (סיטי מגרש 2)
13	-	16	15	37,582	577	355	932	122,547	2,175	-	1,415	77,940	147,345	93,959	80,712	14,179	Harmony אשדוד - שלב א <sup>3</sup>
-	-	-	11	46,103	-	-	-	85,470	996	814	3,608	27,663	164,654	-	-	-	פסגות דמרי אשקלון - מגרש 601 <sup>1</sup>
-	11	-	11	9,211	13,208	31,779	44,987	16,729	1,073	710	22,876	13,757	-	32,577	38,782	38,782	דמרי בברנע בנין 1
11	12	13	11	10,494	17,526	32,366	49,892	7,888	1,442	716	30,031	13,782	20,238	11,749	27,598	34,043	דמרי בברנע בנין 2
-	-	-	-	7,129	-	-	-	18,056	93	52	524	6,165	32,019	-	-	-	קרית גת-הזרע-שלב ב <sup>1</sup>
-	-	-	-	12,850	-	-	-	31,635	232	95	2,458	11,266	58,536	-	-	-	קרית גת-הזרע - שלב א <sup>1</sup>
11	11	11	10	27,452	9,525	15,498	25,023	14,339	1,748	872	31,971	10,571	60,010	11,445	19,703	16,765	דמרי בכרמי גת בניינים 1+2
10	10	11	11	20,231	21,598	43,447	65,045	11,762	3,146	212	58,378	13,338	48,358	15,262	40,444	39,863	דמרי בכרמי גת בנין 3
7	7	8	8	10,806	7,561	32,256	39,817	30,513	1,024	169	39,202	9,436	34,883	24,011	24,174	39,654	דמרי View - מגרש 701

(1) טרם החל שיווק נכון ליום 31.12.2020.  
 (2) פרויקט התחדשות עירונית- בשלב א' ייבנו 144 יח"ד, מתוכן 37 יח"ד לבעלי הדירות ו- 107 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 (ה) להלן. הכנסות ועלויות בפרויקט זה מוצגות לפי חלק החברה (50%).  
 (3) פרויקט התחדשות עירונית- בשלב א' ייבנו 185 יח"ד, מתוכן 56 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 129 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה,

פרויקטים בהקמה – נתונים על הכנסות ועלויות (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																	
שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי הכנסות ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020			יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2020	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.20	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.20	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.20	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.20	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			
	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	סכומים חתומים הוכרו כהכנסות בפרויקט		קרקע פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט							אחרות	מיום 28.02.2021 עד 1.1.2021	בשנת 31.12.2020	בשנת 31.12.2019
<b>פרויקטים לא מהותיים</b>																	
דמרי View - מגרש 702	48,003	23,144	20,587	27,638	9,513	43,071	171	2,318	24,627	50,560	40,801	9,759	9,326	7	8	8	
דמרי View - מגרש 703	23,887	16,346	24,493	24,326	6,313	18,075	113	627	28,372	15,740	12,749	2,991	8,068	7	7	9	
villa 48 קוטג'ים אופקים	3,785	9,151	10,996	57,363	10,092	4,994	139	278	36,308	1,940	1,368	572	17,916	10	10	10	
אפיקי דמרי בניה רוויה	30,430	29,404	12,957	10,370	4,267	31,101	-	2,901	9,477	46,877	31,725	15,152	7,306	8	8	9	
סנטרל פארק 17 - שלב ב	2,415	9,136	8,286	155,389	26,513	48,506	770	1,525	45,863	3,266	2,340	926	42,838	10	10	10	
<b>סה"כ</b>	<b>539,656</b>	<b>460,990</b>	<b>343,015</b>	<b>1,548,816</b>	<b>487,557</b>	<b>638,232</b>	<b>30,247</b>	<b>39,332</b>	<b>662,458</b>	<b>657,632</b>	<b>464,814</b>	<b>192,818</b>	<b>498,819</b>				
<b>פרויקטים מהותיים מאוד<sup>4</sup></b>																	
ממילא שלב א	73,229	10,458	-	125,593	61,906	35,298	8,401	1,239	1,774	83,773	45,868	37,905	62,757	46	-	56	
ממילא שלב ב	8,291	19,068	2,299	50,084	21,754	17,068	4,318	729	3,518	25,060	13,214	11,846	18,210	46	46	-	
<b>סה"כ פרויקטים מהותיים מאוד</b>	<b>81,520</b>	<b>29,526</b>	<b>2,299</b>	<b>175,677</b>	<b>83,660</b>	<b>52,366</b>	<b>12,719</b>	<b>1,968</b>	<b>5,292</b>	<b>108,833</b>	<b>59,082</b>	<b>49,751</b>	<b>80,967</b>				
<b>סה"כ כללי</b>	<b>621,176</b>	<b>490,516</b>	<b>345,314</b>	<b>1,724,493</b>	<b>571,217</b>	<b>690,598</b>	<b>42,966</b>	<b>41,300</b>	<b>667,750</b>	<b>766,465</b>	<b>523,896</b>	<b>242,569</b>	<b>579,786</b>				
<b>מגרשים לשיווק</b>																	
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	33,933	26,395		93,150	41,379	126		264	3,870	11,937	3,961	7,976	99,863	1.5	1.4	1.3	1.1

(4) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.

(א) נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

"פרויקט בתכנון" – פרויקט שבנייתו טרם החלה ביום האחרון של שנת הדיווח, ואשר להערכת הנהלת החברה בנייתו צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח או שהתקבל לגביו היתר בניה.

בטבלאות שלהלן ייחזדו למושגים הבאים הפירושים שלהלן:

"מ"ר ממוצע ליח"ד"

מ"ר ממוצע ליח"ד מחושב לפי השטח הנקוב במפרט המכר.

"סה"כ עלויות צפויות בפרויקט, סה"כ הכנסות שטרם הוכרו"

הסכומים מיוחסים להיקף היחידות במצב תכנוני מתוכנן.

מידע בדבר מועד סיום בניה משוער בפרויקט הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על הערכות שבוצעו על ידי החברה. המועד הצפוי עלול להשתנות עקב שינויים בזמינות עובדים וחומרים לבנין וכן בעקבות הליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה.

המידע המפורט בטבלאות ביחס לסך ההכנסות שטרם הוכרו, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה הצפויים באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

פרויקטים בתכנון – נתונים כלליים

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים – באלפי ש"ח											
יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי									
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד								
83	27	83	27	60%	טרם נחתם הסכם ליווי	2024	2021		ל.ר	תל אביב	אנטיגונוס - תמ"א 38 <sup>1</sup>
109	150	109	150	50%	טרם נחתם הסכם ליווי	2026	2021	190	2019	פתח תקווה	שלום אש פינוי בינוי - שלב א <sup>2</sup>
116	108	134	94	100%	נחתם ב-02/21	2024	2020	96,314	2019	גבעת שמואל	מגדל שמואל - מגרש 14
92	109	92	109	100%	מימון קרקע	2025	2021	18,035	2013	אשקלון	מרינה מגרש 1 בניין 1
95	180	95	180	100%	מימון קרקע	2024	2021	25,902	2019	אשקלון	עיר היין מגרשים 15 + 16 <sup>3</sup>
95	146	95	146	100%	מימון קרקע	2024	2021	17,962	2019	אשקלון	עיר היין מגרש 111 <sup>3</sup>
93	230	110	195	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2023	2021	17,769	2019	נתיבות	רמות יורם 205 204 <sup>4</sup>
93	184	110	156	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2023	2021	13,982	2019	נתיבות	רמות יורם מגרש 208 <sup>4</sup>
175	60	175	60 <sup>5</sup>	100%	מימון קרקע	2023	2021	8,127	2010	מיתר	מיתר - שלב א
99	145	110	130	100%	מימון קרקע	2024	2021	33,054	2020	באר שבע	שכונת הפארק חלק א'
<b>1,339</b>		<b>1,247</b>						<b>231,335</b>			<b>סה"כ</b>

- (1) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 27 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 1,210 מ"ר, והיקף השטחים ליום הינו כ- 1,038 מ"ר.
- (2) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 750 יח"ד. שלב א' כולל 150 יח"ד, מתוכן 44 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר פרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6(ו) להלן.
- (3) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 70% מיחה"ד שתיבנינה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-30% מכירה בשוק חופשי.
- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 30% מיחה"ד שתיבנינה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.
- (5) הזכויות הקיימות הינו בייעוד לדיור מיוחד. החברה מקדמת שינוי תב"ע לייעוד מגורים, כך שהפרויקט יכלול כ- 180 יח"ד. 60 יח"ד תיבנינה בשלב א' ו- 120 יח"ד מוצגות בטבלת עתודות קרקע.

פרויקטים בתכנון – נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על הכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח. הכנסות ועלויות מוצגות לפי חלק החברה														
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר שנחתמו בפרויקט (כולל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	מספר חוזים מוקדמים	חוזים חתומים (כולל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) ליום 31.12.2020		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים		הכנסות מוקדמים שטרם הוכרו	הכנסות מוקדמים שטרם הוכרו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020			סה"כ הוצאות שטרם הושקעו	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	
			מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות המלאי הבלתי מכור			קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהיוונו לפרויקט	תכנון ואחרות			
אנטיגונוס - תמ"א 38 <sup>1</sup>	-	-	-	-	-	31,955	51	31,955	-	-	-	26,591	5,364	16.8%
שלוש אש פינאי בינוי - שלב א' <sup>2</sup>	-	-	-	-	-	105,995	19	105,995	-	-	-	79,715	26,090	24.6%
מגדל שמואל - מגרש 14	19	7	17,436	-	-	231,130	18	231,130	17,436	-	-	105,958	46,294	18.6%
מרינה מגרש 1 בניין 1	-	-	-	-	-	166,165	15	166,165	-	-	-	87,578	60,552	36.4%
עיר היין מגרשים 15 + 16 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	183,829	10	183,829	-	-	-	124,774	33,153	18.0%
עיר היין מגרש 111 <sup>3</sup>	-	-	-	-	-	148,395	10	148,395	-	-	-	108,647	21,786	14.7%
רמות יורם 204 205 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	195,501	8	195,501	-	-	-	146,128	31,604	16.2%
רמות יורם מגרש 208 <sup>4</sup>	-	-	-	-	-	155,730	8	155,730	-	-	-	116,378	25,370	16.3%
מיתר - שלב א'	-	-	-	-	-	102,959	10	102,959	-	-	-	67,650	27,182	26%
שכונת הפארק חלק א'	-	-	-	-	-	166,353	11	166,353	-	-	-	95,065	38,234	23%
<b>סה"כ</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>17,436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,488,012</b>	<b>111</b>	<b>1,488,012</b>	<b>17,436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>958,484</b>	<b>1,189,819</b>	<b>315,629</b>

- (1) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 27 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 1,210 מ"ר, והיקף השטחים ליום הינו כ- 1,038 מ"ר.
- (2) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 750 יח"ד. שלב א' כולל 150 יח"ד, מתוכן 44 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר פרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6 (ו) להלן. חלק החברה 50%.
- (3) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 70% מיחה"ד שתיבנינה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-30% מכירה בשוק חופשי.
- (4) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 30% מיחה"ד שתיבנינה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים במחיר המכירה

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה		
1,464	1,877	2,289	2,701	3,114	חריש	פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה - לפי ערים
21,532	25,564	29,595	33,626	37,658	נתניה	
1,843	1,900	1,957	2,014	2,071	אשדוד	
6,392	7,558	8,725	9,892	11,058	אשקלון	
733	859	984	1,109	1,235	אופקים	
568	670	773	876	978	קריית גת	
7,822	10,525	13,228	15,931	18,634	באר שבע	
37,884	42,728	47,573	52,418	57,262	גבעתיים I AM - בניין 1	פרויקטים בהקמה
12,180	15,048	17,916	20,784	23,652	48 villa קוטגים אופקים	
6,269	6,787	7,306	7,825	8,343	אפיקי דמרי בניה רוויה	
30,994	35,486	39,978	44,470	48,962	דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)	
22,847	30,215	37,582	44,949	52,317	Harmony אשדוד - שלב א	
29,638	37,870	46,103	54,336	62,568	פסגות דמרי אשקלון - מגרש 601	
9,211	9,211	9,211	9,211	9,211	דמרי בברנע בניין 1	
8,470	9,482	10,494	11,506	12,518	דמרי בברנע בניין 2	
27,299	35,069	42,838	50,607	58,377	סנטרל פארק 17 - שלב ב	
4,985	7,284	9,583	11,882	14,181	דמרי בחריש 3 - שלב ג	
11,353	15,274	19,194	23,114	27,035	דמרי בחריש 3 - שלב ד	
50,198	56,477	62,757	69,037	75,316	ממילא שלב א	
13,202	15,706	18,210	20,714	23,218	ממילא שלב ב	
7,318	9,062	10,806	12,550	14,294	דמרי View - מגרש 701	
6,562	7,944	9,326	10,708	12,090	דמרי View - מגרש 702	
5,635	6,852	8,068	9,284	10,501	דמרי View - מגרש 703	



ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים במחיר המכירה (המשך)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה					
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה	
3,927	5,528	7,129	8,730	10,331	קרית גת- הזרע- שלב ב
6,996	9,923	12,850	15,777	18,704	קרית גת- הזרע - שלב א
9,384	11,213	13,041	14,869	16,698	Spirit - מגרש 1016 בנין 2
27,106	35,636	44,167	52,698	61,228	Spirit - מגרש 1016 בנין 3
39,031	48,501	57,971	67,441	76,911	עיר ימים מגרש 1008- בנין 1
15,395	17,813	20,231	22,649	25,067	דמרי בכרמי גת בנין 3
21,451	24,451	27,452	30,453	33,453	דמרי בכרמי גת בנינים 1+2

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר – שינויים בתשומות הבנייה

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה							
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 10% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של ירידה של 5% בתשומות הבנייה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% בתשומות הבנייה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% בתשומות הבנייה			
53,467	50,520	47,573	44,626	41,679	גבעתיים I AM - בניין 1	פרויקטים בהקמה	
21,322	19,619	17,916	16,213	14,510	48 villa קוטג'ים אופקים		
8,235	7,771	7,306	6,841	6,377	אפיקי דמרי בניה רוויה		
40,483	40,231	39,978	39,725	39,473	דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)		
52,708	45,145	37,582	30,019	22,456	Harmony אשדוד - שלב א		
54,217	50,160	46,103	42,046	37,989	פסגות דמרי אשקלון - מגרש 601		
10,786	9,998	9,211	8,424	7,636	דמרי בברנע בניין 1		
11,225	10,859	10,494	10,129	9,763	דמרי בברנע בניין 2		
47,080	44,959	42,838	40,717	38,596	סנטרל פארק 17 - שלב ב		
10,259	9,921	9,583	9,245	8,907	דמרי בחריש 3 - שלב ג		
20,992	20,093	19,194	18,295	17,396	דמרי בחריש 3 - שלב ד		
62,855	62,806	62,757	62,708	62,659	ממילא שלב א		
18,497	18,353	18,210	18,067	17,923	ממילא שלב ב		
13,639	12,222	10,806	9,390	7,973	דמרי View - מגרש 701		
11,660	10,493	9,326	8,159	6,992	דמרי View - מגרש 702		
10,729	9,399	8,068	6,737	5,407	דמרי View - מגרש 703		
8,839	7,984	7,129	6,274	5,419	קרית גת-הזרע-שלב ב		
15,845	14,348	12,850	11,352	9,855	קרית גת-הזרע - שלב א		
13,806	13,424	13,041	12,658	12,276	Spirit - מגרש 1016 בנין 2		
47,844	46,005	44,167	42,329	40,490	Spirit - מגרש 1016 בנין 3		
62,166	60,068	57,971	55,874	53,776	עיר ימים מגרש 1008 - בניין 1		
28,767	28,109	27,452	26,795	26,137	דמרי בכרמי גת בניינים 1+2		
21,288	20,759	20,231	19,703	19,174	דמרי בכרמי גת בניין 3		

(ד) עתודות קרקע

נתונים בדבר עתודות קרקע

"**עתודות קרקע**" - קרקע המוצגת כמלאי מקרקעין, למעט קרקע המוצגת בקטגוריית "פרויקטים בתכנון".

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעתודות קרקעות.

החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן, מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, ביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב.

מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח												
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלויות עלויות מיימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	מבצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)						
						מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר			מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	
מגרשים 3+4 <sup>1</sup>	קריית ביאליק	2017	7,118	-	1,102	8,220	15,593	100%	308	120	323	112
חדרה עסקת מזומן <sup>2</sup>	חדרה	2010	65,244	-	3,485	68,729	356,500	100%	-	-	כ-2300	לא ניתן להעריך
חדרה עסקת תמורת <sup>2</sup>	חדרה	2010	3,680	-	-	3,680	356,500	82%	-	-	כ-2300	לא ניתן להעריך

(1) פרויקט "מחיר למשתכן". לאחר תקופת המאזן שילמה החברה לרמ"י את התמורה בגין רכישת הקרקע ועלויות פיתוח בסך של כ-67,000 אלפי ש"ח. תשלום התמורה נדרש ע"י רמ"י רק בשנת 2021 מכיוון שעל הקרקע היו רשומות הערות אזהרה לטובת מספר בנקים ועל פי תנאי המכרז על רמ"י היה לטפל במחיקתן. רמ"י אישרה לחברה אורכה לתשלום יתרת התמורה עד למחיקת הערות האזהרה. יצוין כי בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע נוספת בקריית ביאליק בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל. הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-50% למכירה בשוק החופשי. על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. נכון למועד הדו"ח, העסקה טרם הושלמה, הואיל ורמ"י טרם סיימה הטיפול בתנאים מקדמיים הנדרשים לאפשר מכירה. בהתאם להחלטת ועדת מכרזים של רמ"י, ניתנה לחברה ארכה לפרוע את שוברי התשלום, וזאת תוך 90 יום ממועד בו קיבלה החברה הודעה מרמ"י על מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובת בנקים שונים על המקרקעין. עד למועד פרסום הדו"ח טרם התקבלה הודעה כאמור.

(2) רכישת הזכויות במקרקעין- ביום 20.5.2010 התקשרה החברה בהסכם עם מחזיקות זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-713 דונמים בחדרה (לאחר הפקעה של כ-11 דונם). על פי תנאי העסקה, 50.4% מהמקרקעין נרכשו תמורת סך של כ-55.3 מיליון ש"ח והיטלי השבחה (להלן: "עסקת המזומן"), ואילו יתרת הזכויות במקרקעין נרכשו בעסקת תמורת, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יח"ד שתימכר (להלן: "עסקת התמורת"). החברה שילמה את מלוא התמורה בעסקת המזומן והחזקה בקרקע הועברה לחברה. בנוסף, במסגרת עסקת התמורת ערבה החברה לפירעון הלוואה של בעל הקרקע בסך של עד 69 מיליון ש"ח.

זכויות הבניה במקרקעין- הקרקע האמורה מורכבת משתי חטיבות- על כמחצית מהמקרקעין חלה תכנית מתאר 1200א' (אשר שונתה לתכנית 0742320-302), שהינה בעלת ייעוד למגורים (להלן: "החטיבה המרכזית"), ועל המחצית השנייה, המיועדת למגורים בטווח הארוך, חלה תכנית מתאר 1201, ובשלב זה עד לאישור הייעוד בפועל הינה בעלת ייעוד חקלאי (להלן: "החטיבה הדרומית"). הליכי התכנון בחטיבה המרכזית- שטח התכנית שמתכנתת החברה הינו כ-648 דונם. לאחר דיונים ושינויים לטיוות התכנית, הגישה החברה בחודש אוגוסט 2020 תכנית מפורטת הכוללת זכויות לבניית כ-4,480 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ-22,800 מ"ר (לעיל ולהלן: "התכנית"). חלק החברה בזכויות הינו בשיעור של כ-62.7%. נכון למועד פרסום הדו"ח, על שמאי הועדה להכין טבלת הקצאות ואיוון מעודכנת. יודגש כי היקף יחיד הרשום בטבלה דלעיל נגזר מחלק החברה בזכויות, לרבות בחטיבה הדרומית שטרם החלה הליכי תכנון מפורט. היקף יחיד אינו סופי ועשוי להשתנות בהתאם לתמהיל המגורים והמסחר שיוקצה לחברה, בהתאם להחלטת שמאי הועדה כאמור. הזכויות אינן סופיות והינן בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, ככל שיינתן. הליכי התכנון בחטיבה הדרומית- בחודש ינואר 2012 הגישה החברה תב"ע מפורטת במסגרת תכנית מתאר 1201. שטח התב"ע הכולל הינו כ-487 דונם והיא כוללת כ-3,100 יח"ד, זאת ככל שאושרו תהליכי התכנון (חלק החברה שנרכש במזומן מהווה כ-151 דונם וחלק החברה שירכש במסגרת עסקת התמורת הינו בהיקף דומה). בחודש דצמבר 2012 ועדת משנה להתנגדויות המליצה לוועדה המחוזית כי התב"ע תקודם רק לאחר מימוש 50% מהשטחים שצורפו לתכנית המתאר. החברה הגישה ערר כנגד ההמלצה הנ"ל, אשר נדחה. כנגד החלטת ועדת הערר הגישה החברה ערעור לבית המשפט העליון. החלטת בית המשפט העליון הינה כי הוועדה המחוזית רשאית לקדם התכנית על-פי החלטתה. בנוסף, במהלך הדיון שנערך בבית-המשפט העליון הודיעה הוועדה המחוזית שכלל שתוגש תכנית על-ידי החברה היא תידון לגופה ולא תידחה על הסף. נכון למועד פרסום הדו"ח החברה מתחילה לקדם תכנית מפורטת.

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח												
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה		מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר		
עיר ימים מגרש 1008 - בניין 32	נתניה	2011	54,949	9,260	1,082	65,291	12,710	68	144	64	150	תב"ע בתוקף. החברה יזמה שינוי תב"ע בסמכות מחוזית. מסמכי התכנית הוגשו לוועדה.
מגרש 1 נתניה	נתניה	2014	47,700	3,438	287	51,425	7,443	174	215	140	108	תב"ע בתוקף. החברה יזמה שינוי תב"ע בסמכות מחוזית. מסמכי התכנית הוגשו בסמוך לפרסום הדוח לוועדה המחוזית לבדיקת תנאי סף.
מגרש B15	גבעת שמואל	2020	76,479	-	84	76,563	2,379	81	125	74	115	תב"ע בתוקף. החברה מקדמת תב"ע לתוספת 7 יח' דיור בסמכות מקומית.
פארק בבלי מגרש 4	תל אביב - יפו	2020	188,677	-	2,029	190,706	8,400	298	130	190	99	החברה הגישה בקשה להיתר לבניית 252 יח"ד ובכוונתה לפעול להגדלת היקף הזכויות ל- 298 יח"ד.
פארק בבלי מגרשים 5+6	תל אביב - יפו	2020	53,699	-	-	53,699	כ- 6,000	כ-66	לא ניתן להעריך	כ-66	לא ניתן להעריך	ראה פירוט בהערת שוליים 5

(3) בפרויקט זה מקימה החברה בנין אחד, והינו מוצג בטבלת פרויקטים בהקמה דלעיל. במקביל יוזמת החברה שינוי תב"ע להוספת יח"ד בבנין השני שיוקם בעתיד.

(4) בהתאם להסכם רכישת המקרקעין, החברה תיכנס בנעלי המוכר לענין הסכם בו התקשר המוכר עם צד ג', במסגרתו תידרש החברה, להעביר לאותו צד ג' 26% מהתמורות בגין מכירת הדירות מכוח הזכויות הקיימות וכן סכום נוסף, שגובהו המדויק טרם ידוע לחברה נכון למועד זה, מתמורת מכירת הדירות מכוח הזכויות הנוספות. יובהר, כי בהתאם להוראות התביעה, תנאי לבניית הפרויקט במגרש כפוף לפינוי של מחזיקים שונים בתחום התוכנית, כאשר האחריות לפינוי המחזיקים חלה על המוכר ועל חשבונו. לפרטים נוספים בדבר רכישת הקרקע ראו דוחות מידיים של החברה מהימים 3.5.2020 (אסמכתא מספר 01-043395-2020), מיום 16.07.2020 (אסמכתא מספר 01-068656-2020) וכן דוח מידי של החברה מיום 03.09.2020 (אסמכתא מספר 01-088534-2020), המובאים בזאת על דרך ההפניה.

(5) החברה התקשרה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן ביחד: "המוכר"), לרכישת זכויות במקרקעין הידועים כחלק ממגרשים 5 ו-6 לפי תוכנית תא/1770א, המהווים כ- 60 יח"ד במגרש 6 וכ- 6 יח"ד במגרש 5, והכל במושעא עם בעלים נוספים. ביחס ליחידות במגרש 6 נכנסה החברה בנעלי המוכר בהסכם עם צד שלישי, לפיו זכאי אותו צד ל- 26% מהתמורות בגין מכירת הדירות.

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח												
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)	
									יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר	יח"ד/ ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ ייעוד אחר
שלבים סלמה	תל אביב	2019	188,179	-	152	188,331	כ- 9,500	50%	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	-
מתחם קסטרו	בת ים	2020	127,053	-	16	127,069	4,787	100%	225	76	280	79
מע"ר אשדוד <sup>6</sup>	אשדוד	2005	30,627	17,644	1,836	50,107	-	100%	135	לא ניתן להעריך	835	לא ניתן להעריך

(6) רכישת המקרקעין - בחודש ינואר 2005 רכשה החברה, בחלקים שווים יחד עם חברת מנור א.ד. בניין והשקעות בע"מ (להלן: "השותף"), מחברת קי.בי.עי. את זכויותיה להירשם כבעלים של 69.27% בלתי מסוימים במגרשים במע"ר אשדוד (רמ"י הינה הזכאית להירשם כבעלים של יתר החלקים הבלתי מסוימים במקרקעין הנ"ל).  
 הסכמי נאמנות ושיתוף - במסגרת הסכם שיתוף וחלוקת המקרקעין מחודש ינואר 2005 שנחתם בין החברה לבין השותף נקבע, כי לאחר קביעתו של השמאי מטעם רמ"י ואישור התוכנית תיוחדנה זכויות הבעלות, מחציתן לחברה ומחציתן לשותף.  
 המצב התכנוני - במהלך השנים שמאז מועד רכישת הקרקע התבצעו פעולות תכנון שונות וכן החברה מכרה חלק מזכויותיה במקרקעין ואף הקימה פרויקט מגורים משולב מסחר. לגבי יתרת הזכויות במקרקעין, ביום 1.1.2020 הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז דרום הפקידה להתנגדויות את תכנית מפורטת מספר 603-0477232 לרובע המער. בשל תקופת משבר הקורונה, הוארכה התקופה להגשת התנגדויות לתכנית המפורטת עד ליום 23 ביוני 2020. נכון למועד הדוח הוגשו התנגדויות לתכנית, ובשלהי חודש ינואר 2021 נתקבלה החלטת הוועדה להתנגדויות לפיה לצורך קידום התכנית המפורטת, על מועצת העיר לאשר את טבלת ההקצאות ללא תנאים, וזאת תוך 60 יום. בשלהי חודש פברואר ביקשה מועצת העיר ארכה בת 60 יום לביצוע האמור. ביום 14 במרץ 2021 החליטה ועדת משנה להתנגדויות ליתן למועצת העיר ארכה בת 45 יום נוספים להגשת טבלת הקצאות חתומה כאמור.  
 על פי התוכנית המפורטת שהופקדה זכויות החברה בעתודת הקרקע שבעלותה המצויות ברובע המער תכלולנה תוספת של כ- 700 יחידות דיור, בשטח של כ- 121,000 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע). בנוסף, ככל שתאושר התכנית האמורה, תתווספה לעתודת הקרקע זכויות לדיור מיוחד בשטח של כ- 16,800 מ"ר וכן זכויות למסחר ותעסוקה בשטח של כ- 13,000 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע). יובהר לעניין זה כי אין ביכולתה של החברה להעריך את סיכויי התוכנית שהופקדה לקבלת תוקף ואת לוחות הזמנים לכך, והערכת החברה בדבר התוכנית מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך וכי התוכנית יכולה להשתנות באופן מלא או חלקי עקב גורמים שאינם בשליטת החברה לרבות תיקונים או שינויים לתוכנית ו/או התנגדויות לתוכנית כולה ו/או חלקה, לרבות בשל גורמים אשר אינם תלויים בחברה.

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח												
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	שטח מגרש	זכויות בניה			
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)			ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)	
									סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר
מרינה מגרש 52+47 <sup>7</sup>	אשדוד	2004	11,532	-	55	11,587	8,670	54	170	54	לא ניתן להעריך	
								1,485 מ"ר מסחר	2,950 מ"ר מלונאות	170	1,485 מ"ר מסחר	2,950 מ"ר מלונאות
כרמי גת צפון	קריית גת	2,017	68,524	315	596	69,435	34,023	274	110	342	92	
מרינה מגרש 1	אשקלון	2,013	35,515	-	739	36,254	5,066	218	92	218	92	
שכונת המוסיקה	שדרות	2015	8,932	402	1,073	10,407	14,633	19,600	-	19,600	לא ניתן להעריך	
								ממ"ר מסחר ותעסוקה	כ 19,600 ממ"ר מסחר ותעסוקה	170	156	122

(7) על-פי תנאי ההסכם לרכישת הקרקע נותר לשלם בגין הקרקע סך של כ-1.55 מיליון דולר, אשר ישולם לאחר קבלת הודעה מהמוכרת כי יש בידה הסכם חכירה מאת רמ"י. בנוסף, צפויה החברה לשלם את היטלי ההשבחה, דמי חכירה ודמי היתר בגין הקרקע. נכון למועד פרסום הדו"ח נתקבל מרמ"י מפרט כספי לקרקע. המוכר עדיין לא אישר את המפרט. לאחר שיאושר, תשלם החברה לרמ"י את התשלום בגין הקרקע.

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח													
זכויות בניה					שטח מגרש	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר										
תב"ע בתוקף.	לא ניתן להעריך	350 יח"ד* צמודי קרקע	לא ניתן להעריך	362 יח"ד* צמודי קרקע									
החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית לשינוי יעוד מדיר מיוחד לבניה רוויה. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית וממתנה לדיון בהפקדה.	105	218 יח"ד בניה רוויה	45	200 יח"ד דיר מיוחד	476,456	100%	35,069	2,845	-	32,224	2,003	אופקים	אפיקי דמרי
		3,550 ממ"ר מסחר ותעסוקה	-	6 יח"ד מגורים									
תב"ע בתוקף. החברה מקדמת תוספת יחידות לפי הקלת שבס. בנוסף, העירייה תקדם שינוי תב"ע להסדרת הפרדה בין מגורים לתעסוקה/מסחר.	95	1,017	115	3,490 ממ"ר מסחר ותעסוקה	116,428	1	9,147	590	-	8,557	2,019	אופקים	אפיקי הנחל - מחיר למשתכן
החברה מקדמת שינוי תב"ע ליעוד מגורים, בניית כ- 180 יח"ד (מתוכן 60 יח"ד מוצגות בטבלת פרויקטים בתכנון) וכ- 400 ממ"ר מסחר ותעסוקה.	לא ניתן להעריך	120	-	-	49,265	100%	16,337	2,042	-	14,295	2010	מיתר	מיתר

\*מתוך הסך הנייל 150 מגרשים מיועדים למכירה ומוצגים בטבלת פרויקטים בהקמה



עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח													
זכויות בניה					שטח מגרש	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)		במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר									
תב"ע בסמכות מחוזית. החברה פועלת להארכת תוקף חוזה החכירה. לאחר קבלת הארכה כאמור, החברה תגיש לוועדה את מסמכי התכנית כשהם מעודכנים על פי דרישות העירייה. תב"ע בתוקף. השותפים מקדמים תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבניה. התב"ע טרם אושרה. מסמכי התכנית המעודכנת הוגשו לעירייה בסמוך לפני פרסום הדו"ח.	112	530	-	-	20,559	100%	14,791	522	1,856	12,413	2010	באר שבע	האורגים
תב"ע בתוקף. השותפים מקדמים תב"ע בסמכות מקומית להגדלת זכויות הבניה. התב"ע טרם אושרה. מסמכי התכנית המעודכנת הוגשו לעירייה בסמוך לפני פרסום הדו"ח.	117	1,756	117	1,456	51,127	50%	85,199	-	4,070	81,129	2014	באר שבע	סנטרל פארק 17 <sup>8</sup>
תב"ע בתוקף. החברה מגישה בקשה לתוספת לפי הקלת שבס	98,6	145	110	130	8,209	100%	33,054	143	84	32,827	2020	באר שבע	שכונת הפארק חלק ב'
החברה תגיש בקשה לתוספת לפי הקלת שבס	100	139	110	126	12,082	100%	-	-	-	-	2020	באר שבע	שכונת הפארק מגרשים 631 <sup>9</sup>

(8) העלויות המוצגות בטבלה משקפות את חלק החברה בלבד.

(9) ביום 30 בדצמבר 2020 זכתה הצעת החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקעות בייעוד למגורים בשכונת הפארק בבאר שבע לבניית 126 יח"ד. תמורת העיסקה הינה בסך של 2,727 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 25,006 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה טרם שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח.

## מידע על אשראי ללווי פרויקטים

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד - באלפי ש"ח						
מידע על אשראי ללווי פרויקט <sup>1</sup>						
שם	תקרת אשראי פיננסי	אשראי שנוצל במועל	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	מסגרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	סך הכל מסגרת אשראי <sup>2</sup>
דמרי טאוור אשדוד סיטי מגרש 2	65,000	-	4,500	210,000	40,600	275,000
קרית גנים-שלב א <sup>3</sup>	50,000	-	1,423	130,000	110,748	180,000
קרית גנים-שלב ב <sup>3</sup>	73,100	73,419	17,387	263,500	258,670	336,600
נווה שרון	100,760	-	8,700	257,530	148,110	358,290
חריש 3	80,000	-	48,400	180,000	147,372	260,000
כרמי גת <sup>4</sup>	60,000	-	46,521	230,000	153,005	290,000
דמרי ספיריט מגרש 1016	100,000	-	40,500	300,000	188,386	400,000
אפיקי דמרי	45,000	-	18,900	88,000	53,828	133,000
הרב שאולי	140,000	-	-	540,000	415,810	680,000
ברנע מגרשים 507+508 <sup>4</sup>	60,000	-	12,700	140,000	105,828	200,000
גבעתיים <sup>3</sup>	80,000	45,869	4,436	360,000	198,950	440,000
<b>סה"כ</b>	<b>853,860</b>	<b>119,288</b>	<b>203,467</b>	<b>2,699,030</b>	<b>1,821,307</b>	<b>3,552,890</b>

- (1) האשראי הינו בריבית שאינה צמודה, בטווח של פריים+0.4%- פריים +1%, recourse, ואין הפרות של הסכם הלווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדו"ח.
- (2) סך מסגרת האשראי כולל מסגרת ערבויות אחרות.
- (3) האשראי המוצג הינו בגין הפרויקט בכללותו, אולם חלק החברה בפרויקט הינו 50%.
- (4) בפרויקט זה, כנגד הפחתת מסגרת האשראי הכספית, תתאפשר הגדלת מסגרת ערבויות חוק המכר ביחס המרה של 3:1, דהיינו ניתן להמיר כל 1 ש"ח אשראי פיננסי ב- 3 ש"ח אשראי בגין ערבויות חוק מכר.
- \* החברה משמשת קבלן ראשי בכל הפרויקטים.

### התחדשות עירונית

- (א) בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), בין בעצמה ובין בשיתוף עם אחרים.
- (ב) פרויקט המכונה "פינוי בינוי" הינו פרויקט בנייה, במסגרתו יזם מפנה מתחם מגורים בעל פוטנציאל בנייה גבוה המנוצל באופן חלקי בלבד לשם בנייה מחדש על הקרקע בהיקף גדול יותר. לאחר קבלת הסכמת הדיירים עוברות זכויות הדיירים לידי היזם, הדיירים מפונים ליחידות זמניות, ובמתחם בונים יחידות חדשות כתוצאה מהגדלת זכויות הבנייה. בתהליך זה יש כדי לתרום להעלאת איכות המגורים במקום. בתום הבניה מוקנות לדיירים זכויות ביחידות החלופיות שנבנו עבורם (או כל תמורה מוסכמת אחרת), ואילו היזם מוכר את יתר היחידות שבנה בשוק החופשי. לפרויקט פינוי בינוי קיימות הקלות מיסוי משמעותיות. בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יחיד בערים מרכזיות בישראל.
- (ג) בפרויקט פינוי בינוי שני תהליכים עיקריים הקודמים לבניה: הראשון הוא תהליך החתמת הדיירים בחוזים המגבשים את כל התנאים הנוגעים להתקשרות בין החברה לבין הדיירים בפרויקטים; התהליך השני הוא הליך התכנון ואישור תכנית בניין עיר חדשה.
- (ד) יודגש כי בנוסף לתהליכים המקדמיים הנ"ל, הוצאתם של הפרויקטים אל הפועל כפופה בין השאר, גם לקבלת פטורים שונים הנוגעים למיסוי העסקה וכן ביצוע הפינוי הלכה למעשה. מילוי תנאים אלה יכול להמשך מספר שנים. בנוסף, הליכים משפטיים מול דיירים המסרבים לביצוע הפרויקט, עלולים לעכב את לוחות הזמנים.
- (ה) לאור האמור, יודגש כי בשלב זה אין כל ודאות כי התנאים הנ"ל אכן יתמלאו וכי הפרויקטים יבוצעו על ידי החברה.

**פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית – "פינוי בינוי"**

(א) להלן נתונים בדבר פרויקטים בתהליכים מתקדמים של "פינוי בינוי"

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
פתח תקוה	50%	158 יח"ד ו-8 חנויות	600		81,750		80%	2022	<p>תב"ע להקמת 750 יח"ד בתוקף בחלוקה ל-5 מגדלים הכוללים 150 יח"ד כל אחד, כאשר הבנין הראשון מוצג בטבלת פרויקטים בתכנון. החברות פעלו לאישור תכנית לאיחוד וחלוקה, המהווה תנאי להוצאת היתרי בניה. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 6 באפריל 2020 וביום 8 ביוני 2020 נכנסה לתוקף. ביום 08 בדצמבר 2020 ניתנה החלטת וועדה ליתן היתר בניה בתנאים לבנין הראשון.</p> <p>ביום 15 ביולי 2019 פורסם ברשומות צו הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי על שני הבניינים הראשונים המיועדים להריסה. בימים אלו פועלות החברות להגשת בקשה לפטור מהיטל השבחה בתחום הפרויקט.</p> <p>בהתייחס לשאלה 105.21 שפורסמה ע"י רשות ני"ע, החברה רואה בפרויקט זה כמהותי מאד, זאת בהתבסס על היקף ההכנסות הצפויות בו. להלן מידע הנדרש לגבי הבנין הראשון לפי עמדת הרשות בשו"ת הנ"ל - שטח הדירה הממוצע אותו יקבלו הדיירים על פי ההסכם הינו כ-116 מ"ר, לא כולל שטחי מרפסות מקורות. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ-200 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה ושכ"ד. עלות ההריסה לצורך הקמת הבנין הראשון מוערכת בסך של כ-500 אש"ח. שטח הדירות הממוצע שיוותרו בידי החברה בבנין הראשון הינו כ-123 מ"ר ליח"ד.</p>
אור יהודה	100%	184	808		86,640 בנוסף- כ-970 מ"ר מסחר		82%	2022	<p>החברה קידמה בותמ"ל תכנית לפינוי 184 יח"ד ולבינוי 808 יח"ד. התכנית נכנסה לתוקף ביום 9 ביולי 2020. החברה מקדמת היתר בניה להקמת שלושה בניינים ראשונים.</p>

פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית – "פינוי בינוי" (המשך)

מצב תכנוני סטוטורי	צפי משוער לסיום החתמות	שיעור חתימות	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	כמות יח"ד מבוקשת	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד לפינוי	חלק החברה בפרויקט	מיקום הפרויקט
<p>תב"ע להקמת 684 יח"ד בתוקף, בחלוקה ל- 4 בניינים, כאשר הבנין הראשון מוצג בטבלת פרויקטים בהקמה וכולל 185 יח"ד ויתרת יח"ד ב- 3 בניינים. הפרויקט כולל 532 יח"ד לשיווק ו- 152 יח"ד לפינוי. 104 יח"ד לפינוי הוכרזו סופית ע"י ממשלת ישראל במסלול מיסוי. החברה קיבלה היתר בניה לשלב א', הכולל 56 יח"ד לפינוי ו- 115 יח"ד לשיווק. החברה פועלת לניוד זכויות ל- 14 יח"ד משלב ב' לשלב א', כך שיכלול 185 יח"ד כאמור לעיל. שלב א' של הפרויקט מוצג בטבלת פרויקטים בהקמה בסעיף 4.1.6 (ב) לעיל. שלבים ב' עד ד' צפויים לכלול 96 יח"ד לפינוי ו- 403 יח"ד לשיווק.</p> <p>בהתייחס לשאלה 105.21 שפורסמה ע"י רשות ני"ע, החברה רואה בפרויקט זה כמהותי מאד, זאת בהתבסס על היקף ההכנסות הצפויות בו. להלן מידע הנדרש לפי עמדת הרשות בשו"ת הנ"ל - שטח הדירה אותו יקבלו הדיירים על פי ההסכם הינו כ- 120 מ"ר כולל שטחי מרפסות מקורות. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ- 220 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה ושכ"ד. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ-900 אש"ח לפרויקט. שטח הדירות הממוצע שיוותרו בידי החברה הינו כ-130 מ"ר ליח"ד.</p> <p>החברה הגישה בקשה להיתר בניה לבנין השני.</p>	2022	94%	91,500 וכן 1000 מ"ר מסחר			499	96	100%	הרב שאולי
<p>ביום 27 ביולי 2020 החליטה הוועדה המחוזית בתל אביב לתת לתכנית תוקף כך שהיקף יח"ד לפינוי יעמוד על 234 (במקום 294 כבקשת החברה) בתוספת כ-6,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, וכן כ-800 מ"ר שטחי ציבור מבונים. התוכנית מתירה את המרת שטחי התעסוקה ו/או המגורים למלונאות. התב"ע אושרה בחודש דצמבר 2020.</p>	2022	65%		22,230 וכן כ- 6,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה		234	84	100%	בת ים

פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית – "פינוי בינוי" (המשך)

מצב תכנוני סטטוטורי	צפי משוער לסיום החתמות	שיעור חתימות	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	כמות יח"ד מבוקשת	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד לפינוי	חלק החברה בפרויקט	מיקום הפרויקט
<p>תב"ע בתוקף ל-288 יח"ד (מתוכן 72 יח"ד יינתנו לבעלי דירות שיתפנו), ב-2 מגדלים הכוללים 144 יח"ד כ"א. שני הבניינים הישנים בשלב א' נהרסו והחלו עבודות הבנייה בגין שלב א', המוצג בטבלת פרויקטים בהקמה.</p> <p>החברות מקדמות בקשה להיתר שינויים ל-144 יח"ד בשלב א' וכן בקשה להיתר להקמת 144 יח"ד בשלב ב'. שתי הבקשות מצויות בהשלמת תנאי סף לקראת דיון בוועדה המקומית.</p> <p>בהתייחס לשאלה 105.21 שפורסמה ע"י רשות ני"ע, החברה רואה בפרויקט זה כמהותי מאד, זאת בהתבסס על היקף ההכנסות הצפויות בו. להלן מידע הנדרש לגבי הבנין השני לפי עמדת הרשות בשו"ת הנ"ל - שטח הדירה אותו יקבלו הדיירים על פי ההסכם הינו כ-130 מ"ר בממוצע, לא כולל שטחי מרפסות מקורות. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ-220 אש"ח לדייר והן כוללות בעיקר תשלום עבור הובלה ושכ"ד. עלות ההריסה לצורך הקמת הבנין השני מוערכת בסך של כ-550 אש"ח. שטח הדירות הממוצע שיוותרו בידי החברה הינו כ-130 מ"ר ליח"ד.</p>	2021	97% מהיחידות בשלב ב'	17,499			144	36	50%	גבעתיים שלב ב'
<p>הפרויקט אושר על פי תנאי הסף של הרשות המקומית ובשלב זה הליך קידום התכנית עבר לידי הותמ"ל, זאת בהתאם לבקשת החברה והרשות המקומית. הפרויקט עבר הליך "שולחן עגול" בותמ"ל.</p>	2023	63%		55,540 מ"ר וכן כ-4,000 מ"ר למסחר ותעסוקה	573		112	100%	אשדוד אחד העם
<p>בדיונים מול הוועדה המקומית לצורך התאמת התכנית לתכנון הכולל בתכנית המפורטת לשם קיום דיון בהפקדתה.</p>	2023	68%		66,770 וכן כ-1,400 מ"ר מסחר	553		138	100%	נתניה

פרויקטים בתהליך התחדשות עירונית – "פינוי בינוי" (המשך)

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	שיעור התימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
אשדוד אח"י אילת	100%	240		1,108			70%	2023	בדיונים מול הוועדה המקומית
אדמונד פלג חיפה	100%	156		672			60%	2023	קידום תכנית מול הוועדה המקומית, בכפוף לאישור תכנית כוללת שיוזמת הוועדה.
בני עיי"ש	100%	76		532			50%	2023	תב"ע מקודמת ע"י משרד הבינוי והשיכון
טירת הכרמל	100%	80		485			37%	2023	התגבשו הסכמות עקרוניות מול ועדה מקומית. החברה מכינה תב"ע
הגפן ירושלים	100%	81		420				2023	הצעת החברה נבחרה לאחרונה ע"י נציגות הדיירים. מנהלת הפרויקט צפויה להתחיל בהחתמת בעלי הדירות.
רמת אשכול אשקלון	100%	72		500			36%	2023	בדיונים מול מינהלת התחדשות עירונית מטעם הרשות המקומית.
סה"כ			2,285	4,843					

החברה מקדמת הליכי פינוי בינוי בערים נוספות. הליכים אלו מצויים בשלבים שונים.

בכוונת החברה להמשיך בקידום פרויקטים מסוג של "פינוי בינוי" והיא רואה בכך מנוע צמיחה משמעותי לנוכח המחסור הקיים בקרקעות במשק.

כמפורט לעיל, ההליכים לאישור פרויקטים של פינוי בינוי, הן מבחינת הליך החתמת דיירים והן מבחינת תכנון הפרויקט, הינם ארוכים ומורכבים ונמשכים בדרך כלל מספר שנים. כמו כן, בין התכנון הראשוני הקיים כיום לבין התכנון הסופי ייתכנו שינויים משמעותיים מאוד.

החברה צופה פרק זמן של מספר שנים עד שבפועל תוכל להתחיל בביצוע ובשיווק חלק מהפרויקטים האמורים, אם בכלל, ולכן לא ניתן להניח כיום מה יהיו מחירי המכירה והעלויות השונות בביצוע הפרויקטים. על כן, אין בידי החברה כיום נתונים שלדעתה הינם ברמת ודאות מספקת ביחס לתוצאות כספיות של הפרויקטים האמורים על מנת שיוצגו לציבור המשקיעים. מקום בו קיימת ודאות גדולה יותר לגבי קיום הפרויקט ופרק זמן קצר יחסית עד למועד הצפוי להתחלתו, ניתנו על ידי החברה נותנים בהתאם.

כל האמור לעיל בסעיף ו' זה הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, הואיל והתממשות המידע האמור, כולו או חלקו, אינה ודאית, בין היתר, מאחר והדבר תלוי בהסכמת גורמים שלישיים והתקשרות עמם שאינם בשליטת החברה, קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.



## תמ"א 38 (הריסה ובניה)

בשנת 2005 נכנסה לתוקף תכנית מתאר ארצית מספר 38 המאפשרת חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה לבניינים אשר היתר הבנייה לבנייתם הוצא קודם ליום 1.1.1980. במשך השנים הוסיפה הממשלה תמריצים כלכליים רבים, הן לבעלי הדירות והן ליזמים על מנת לקדם את מימוש התוכנית ואת הוצאתם לפועל של פרויקטים מכוח תמ"א 38. בחודש פברואר 2010 אישר המחוקק תיקון משמעותי לתמ"א 38, המכונה "תיקון 2", המאפשר הריסת בניינים קיימים ובניית בניינים חדשים תחתיהם, אך ללא צורך בקידום תכנית ספציפית (תב"ע), כפי שנדרש במסגרת עסקאות פינוי בינוי. מאז אישורה חלו בתכנית שינויים רבים במתכונת ובמהות, עד שהפכה להיות כלי להתחדשות עירונית בעיקר באזורים שבהם שווי הקרקע הינו גבוה יחסית.

לאור ההתפתחות בתחום ההתחדשות העירונית ולוחות הזמנים לקבלת היתרי בניה הקצרים יותר לעומת פרויקטים במתכונת של פינוי בינוי, החליטה החברה בשנים האחרונות להיכנס גם לתחום התמ"א ולקדם מספר פרויקטים מכוח תמ"א 38 באזורי ביקוש בתל אביב וסביבתה, בין היתר ביחד עם שותף, חברת גלים התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "גלים"). בחודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם גלים, חברה בת בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר פועלת בעיקר בתחום התמ"א. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.

החברה רואה בעיר תל אביב כמיקום פוטנציאלי לפרויקטים מסוג זה מכיוון שהעיר תל אביב מקדמת הליכי התחדשות עירונית, בין היתר באמצעות אישור "תכנית הרובעים", המחלקת את שטחי העיר לרובעים, כאשר לכל רובע הוכנה תכנית הקובעת את זכויות הבנייה המוקנות לו לבניה מחודשת. תכנית זו יצרה סדר סטטוטורי וכן ודאות כלכלית בכל הקשור לחישוב זכויות והתאמה תכנונית ראויה לכל חלקי העיר. כמו כן, התכנית מקלה ומקצרת את לוחות הזמנים להוצאת היתרי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר. רובעים 3 ו-4 בתל אביב נחשבים לאזורי ביקוש, ותוכניות הרובעים האמורים אושרו בשנת 2018. התוכנית אשר חלה על בנייני מגורים במרכז העיר תל-אביב תאפשר תוספת של 5,100 יחידות דיור בתחומי הרובע.

נכון למועד הדו"ח, נבחרה דמרי גלים ע"י נציגות 14 בניינים ברובע 4 בת"א לקידום וביצוע הפרויקט והיא נמצאת עמם בתהליכי רישוי/חתימות/אישור ההסכם והחתמת הדיירים, הכל כמפורט בטבלה שלהלן.

יצוין כי בהתאם להחלטות המועצה הארצית והבהרת מינהל התכנון, בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה- הגשת הבקשה להיתר מכח התמ"א או מכח תכנית לפי סעיף 23. דהיינו, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, קרי: ה-01.10.2022, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

להלן נתונים בדבר פרויקטים בתהליכים מתקדמים של "תמ"א 38" בטיפול חברת הבת, דמרי גלים בע"מ. חלק החברה- 60%.

שם הפרויקט	היקף יחידות קיימות	היקף יחידות לבניה	יחידות יזם	סטטוס	צפי לקבלת היתר
בן סרוק א ת"א	23	39	16	בחתימות	2022
בן סרוק ב ת"א	21	39	18	בחתימות	2023
פינלס א ת"א	16	27	11	חנום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2022
פינלס ב ת"א	15	28	13	בחתימות	2022

**פרויקטים בתהליכי התחדשות עירונית – "תמ"א 38" הריסה ובניה (המשך)**

שם הפרויקט	היקף יחידות קיימות	היקף יחידות לבניה	יחידות יזם	סטטוס	צפי לקבלת היתר
פינלס ג ת"א	14	27	13	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2022
משה שרת א' ת"א	8	24	16	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2022
משה שרת ב' ת"א	17	36	19	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2022
יהודה גור ת"א	11	21	10	החברה נבחרה על ידי נציגות הדיירים	2023
פראנקל ת"א	24	46	22	בחימום	2022
ארבע ארצות ת"א	17	26	9	החברה נבחרה על ידי נציגות הדיירים	2023
ויצמן ת"א	22	42	20	בחימום	2023
הכנסת הגדולה 1 ת"א	12	29	17	בחימום	2023
הכנסת הגדולה 2 ת"א	16	34	18	בחימום	2023
צירלסון ת"א	26	52	26	החברה נבחרה על ידי נציגות הדיירים	2023
סמטת נחל גבעתיים	22	51	29	בחימום	לא ניתן להעריך
<b>סה"כ</b>	<b>264</b>	<b>521</b>	<b>257</b>		

מובהר ומודגש בזאת כי בשלב זה אין כל וודאות כי הפרויקטים האמורים, כולם או חלקם, יצאו אל הפועל הואיל והם תלויים בקבלת הסכמת דיירים וחתימת חוזים עמם וכן קבלת הסכמת צדדים שלישיים נוספים שאינם בשליטת החברה קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

(א) שכונת כפר דוד, ירושלים - "דמרי לגאסי"

התיאור המובא להלן מתייחס לשני שלבי הפרויקט ביחד. בדוחות הכספיים של החברה הפרויקט מוצג בשני שלבים, כמפורט בטבלת פרויקטים בהקמה לעיל.

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	דמרי לגאסי
מיקום הפרויקט	שכונת כפר דוד - ממילא ירושלים
תיאור קצר של הפרויקט	3 בנייני מגורים טוריים, חלקם מחוברים חלקית בקומה העליונה הכוללים בסה"כ 60 יחידות
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	51.15%
מבנה האחזקה בפרויקט	עסקה משותפת
ציון שמות השותפים בפרויקט	החברה ו-בומל ג'רוזלם בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מוצג לפי עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	3/2010
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	5,967
מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)	2021
מועד התחלת שיווק בפרויקט	12/2014
מועד סיום שיווק צפוי	לא ניתן להעריך <sup>24</sup>
הסכמים עם קבלני ביצוע	החברה משמשת כקבלן מבצע עבור השותפות בהסכם פאושלי
מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)	1/2013
זכויות משפטיות בקרקע	זכות לבעלות
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	אין
חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט
נושאים מיוחדים	אין

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2020		
מצב תכנוני נוכחי		
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות
יחידות דיור	11,048	60
שטחי מסחר	ל.ר	
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	
מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן	ל.ר	

<sup>24</sup> קצב המכירות בפרויקט איטי, וזאת מעצם טבעו כפרויקט הכולל דירות יוקרה, המשווק בעיקר לתושבי חוץ.

עלויות שהושקעו ותושקענה בפרויקט באלפי ש"ח<sup>25</sup>

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
83,621	83,660	83,660	עלויות מצטברות בגין קרקע והיטלים	אמצעות מוצרי
47,149	51,073	52,366	עלויות מצטברות בגין בניה	
3,161	1,942	1,968	עלויות אחרות	
13,286	12,726	12,719	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
147,217	149,401	150,713	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
-	-	135	עלויות בגין קרקע והיטלים שטרם הושקעו (אומדן)	אמצעות מוצרי
8,305	4,845	3,842	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,786	10,154	1,315	עלויות אחרות שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
17,091	15,127	5,292	סה"כ עלות שנוותרת להשלמה	
90%	91%	97%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע)	
		דצמבר-2021	מועד השלמת בניה צפוי	

שיווק הפרויקט באלפי ש"ח

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
	4	7	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	652	1128	יחידות דיור (מ"ר)	
-	58	49	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
17	21	28	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
2,394	3,046	4,174	יחידות דיור (מ"ר)	
51	52	49	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
560,152	562,874	546,210	סך הכל הכנסות צפויות מכל הפרויקט <sup>1</sup>	שיעור השיווק של הפרויקט
122,640	160,344	217,099	סך הכל הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר <sup>2</sup>	
22%	28%	40%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
43	39	32	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
8,654	8,002	6,873	יחידות דיור (מ"ר)	
מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד פרסום הדו"ח				
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד פרסום הדו"ח				

(1) חלק החברה מההכנסות המוצגות הינו 286,723 אש"ח

(2) קצב המכירות בפרויקט איטי, וזאת מעצם טבעו כפרויקט של דירות יוקרה, המשווק בעיקר לתושבי חוץ. יצוין כי החברה פועלת במישורים רבים בניסיון לשווק את הפרויקט לקהל היעד הרלוונטי.

<sup>25</sup> העלויות המוצגות בטבלה זו משקפות את חלק החברה בלבד. בשנת 2020 בוצעה התאמה לתקציב הפרויקט באופן שעלויות שיווק ומכירה הופחתו ממנו וסווגו לדו"ח רווח והפסד. המידע המפורט ביחס לעלויות הצפויות מתבסס על הנחות, תחזיות ו/או תחשיבים כלכליים שערכה החברה ותכניות עבודה אשר אין וודאות כי תתממשנה במלואם. העלויות הצפויות עלולות להיות שונות מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן.

**הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט<sup>26</sup>**

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	
חלק החברה (באלפי ש"ח)		
2,299	10,458	שנת 2021
-	19,068	שנת 2022
-	-	שנת 2023
-	-	שנת 2024
2,299	29,526	סה"כ

הצפי להכנסות שתוכרנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדו"חות הכספיים.

**רווחיות גולמית באלפי ש"ח<sup>27</sup>**

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	
286,518	287,910	286,273	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
164,308	164,527	156,005	עלויות פרויקט צפויות
122,210	123,353	130,718	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
26,406	36,001	49,751	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (*)
95,804	87,382	80,967	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
43%	43%	46%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
49	50	48	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר

(\*) כולל רווחים שהוכרו בעודפים כתוצאה מאימוץ תקן חשבונאי IFRS 15.

**ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
ירידה של 10% השפעת	ירידה של 5% השפעת	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
62,584	71,368	80,152	88,936	97,720	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר
80,536	80,344	80,152	79,960	79,768	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר

<sup>26</sup> המידע בדבר צבר הכנסות ומקדמות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי מכר חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי מסירה ו/או שינויים במועדי תשלומי הרוכשים.

<sup>27</sup> המידע האמור בדבר יתרת ושיעור הרווח הגולמי הצפוי הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה המבוססים, בין היתר, על חלקה בפרויקט, במחירי המכירה הנוכחיים של הדירות שנמכרו כבר בפרויקט וקצב המכירות החוזי בפרויקט בהתבסס על ניסיון העבר של החברה בפרויקט האמור ובכלל. תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזיות ו/או במידה וקצב המכירות של הדירות בפרויקט ירד בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי ההכנסה האמורה, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.1.12 להלן. הנתונים המוצגים בטבלה זו משקפים את חלק החברה בלבד.

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט (באלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
62,966	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	יתרות בדוח על המצב הכספי
ל.ר	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
80,970	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2019	
ל.ר	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
מוסד מלווה			
בנק דיסקונט			
31/08/2015	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		
86,955	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		
586	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		
P+0.95%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		
מועדי פירעון קרן וריבית			
הלוואת ON CALL מתחדשת אחת לחודש. ריבית משולמת אחת לשבוע.			
תניות פיננסיות מרכזיות			
אין			
תניות מרכזיות אחרות			
1. עמידה בתנאי דוח אפס, לרבות קצב מכירה וביצוע			
2. היתר בניה			
3. סיום ההליכים המשפטיים בנוגע לרישום הקרקע			
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח			
לא			
האם מסוג non-recourse			
לא			
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים			
טרם נקבע			
בטחונות			
כל זכויות החברה והשותפות בפרויקט			

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2020	פירוט	סוג	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד לטובת בנק דיסקונט על כל זכויות החברה והשותפות בפרויקט	דרגה ראשונה	שעבודים
ל.ר	ל.ר	דרגה שנייה	
ללא הגבלה בסכום	הערת אזהרה	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	אחר

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

130,268	רווח גולמי צפוי
11,270	התאמות לעודפים סה"כ
141,538	סה"כ עודפים צפויים למשיכה
לא ניתן להעריך	מועד צפוי למשיכת עודפים
פירעון כל ההתחייבויות בקשר עם הפרויקט ובכפוף לאישור הבנק	תנאים מתלים למשיכת עודפים

#### 4.1.8. תחרות

בתחום הבניה למגורים פועלים גורמים רבים ובהיקפים שונים, החל מהחברות הגדולות והבינוניות המבצעות פרויקטים בהיקפים של מאות אלפי יחידות דיור, המשך בקבוצות רכישה וכלה ביזמים הקטנים המקימים פרויקטים של יחידות דיור ספורות ביזמות ובמסגרת תמ"א 38. התחום מאופיין בתחרות גבוהה, המתבטאת הן בשלב איתור ורכישת הקרקעות המתאימות לביצוע הפרויקטים והן במהלך השיווק של הפרויקט. בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות פרויקט באותו אזור, לרבות קבוצות רכישה או קבוצות רוכשים, וכאשר קיימים פרויקטים של "מחיר למשתכן"/ "מחיר מופחת" סמוכים, התחרות אף גבוהה יותר (בפרט לגבי רוכשים שהינם "זכאים" להשתתף בהגרלות אלו). כמו כן, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק. החברה נהנית ממוניטין הנובע מניסיון נצבר ואיתנות פיננסית והיא נחשבת כאחת החברות הגדולות והמובילות בתחום הבניה למגורים בישראל.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים נוספים המנסים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים לביצוע הפרויקטים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

#### 4.1.9. מגבלות ופיקוח על החברה

##### א. ישראל

##### (1) חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

חוק התכנון והבניה (להלן: "**חוק התכנון**") אוסר על בניה ללא קבלת היתר בניה מהרשויות. בניה ללא היתר או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית בהתאם לסעיפים 203-255 לחוק התכנון. יצוין בהקשר זה, כי בחודש אוגוסט 2014 נכנס לתוקפו (באופן הדרגתי) תיקון 101 לחוק התכנון, המכונה גם "רפורמת המרפסות", שמטרתו להביא לשיפור הליכי התכנון והבינוני ולקיצור הליכי הבירוקרטיה. התיקון עוסק, בין היתר, בקביעת לוח זמנים מירבי לאישור תכניות בניה, הקמת מכוני בקרה בהליך הרישוי והעברת סמכויות מהוועדות המחוזיות לוועדות המקומיות. ביום 1.1.2016 הושלמה כניסתו לתוקף של החוק. כחלק מתיקון זה, הותקנו ביום 4.7.2016 תקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), התשע"ו-2016, שתכליתן להביא לייעול ושיפור תהליך רישוי הבניה, וזאת באמצעות הסרה של חסמים המעכבים את הליכי הרישוי, וכן אימוץ מערכת "רישוי זמין", שנועדה להעביר את ההליך התכנוני להליך מקוון, החל מהגשת בקשות למידע, דרך הגשה וקבלה של היתר בניה, ניהול ובקרה על שלבי הביצוע, ועד לקבלת תעודת גמר, וכן שילוב של בקרה על תכנון וביצוע הבניה. במהלך השנים האחרונות בוצעו תיקונים נוספים לחוק התכנון, וביניהם מתן סמכות לוועדת שרים שהממשלה הסמיכה לכך להכריז על שטחים כמתחמי 'פניו-בינוי', העברת סמכויות תכנוניות משר הפנים לשר האוצר ובכלל זה העברת מינהל התכנון משרד הפנים למשרד האוצר (בהמשך להחלטת הממשלה המתוארת בסעיף 3.3.1 לעיל), הוראת שעה המאפשרת להוסיף 20% זכויות בניה בסמכות הוועדה המקומית (הקלת כחלון שפקעה), הוראת שעה המתירה לוועדה המקומית להעניק תוספת דירות למגורים בשיעור 10% מהמספר המרבי של דירות המגורים המותר לבניה באותו מגרש וכן הוראת שעה לפיה ועדה מקומית תיתן הקלה של תוספת דירות למגורים, בדרך של פיצול דירה צמודת קרקע לדירה אחת נוספת. בנוסף, תוקן חוק התכנון באופן המסמך את מוסד תכנון להתנות הפקדת תכנית (או את אישורה) בהפקדת כתבי שיפוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון.

בחודש מרץ 2020 פורסמו תקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020 המאפשרות מתן ארכות

למוסדות תכנון וכן אפשרות לרשויות רישוי למתן תעודות גמר לפרויקטים בתנאים מקלים, ככל שהתקיימו נסיבות הקשורות להתפשטות נגיף הקורונה. בחודש יולי 2020 נכנסה לתוקפה הוראת שעה- שינוי לתקנות התכנון והבניה (רישוי בניה), תשע"ו 2016 לפיה ניתנה הארכת תוקף ביחס ל- 3 נושאים: תיקי מידע להיתר, החלטות ועדה לאשר בקשות להיתר וכן היתרי בניה. תוקף כל אחד מהנ"ל, אשר פקע בתקופה שבין 01.01.2020 ועד 31.12.2020, יוארך לתקופה של שנה אחת נוספת ממועד פקיעת התוקף, והכל ללא צורך בהחלטת ועדה לשם כך.

## (2) חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960

חוק זה מסדיר את תפקידיה וסמכויותיה של רשות מקרקעי ישראל בכל הקשור לניהול מקרקעי ישראל, שיווק קרקעות, הקצאת קרקעות לייעודים שונים ולמטרות כגון מגורים, דיור בר-השגה, דיור ציבורי ועוד. יצוין כי במסגרת הרפורמה במינהל מקרקעי ישראל הוקמה רשות מקרקעי ישראל במקום המינהל. מטרות הרפורמה היא לייעל את המנגנונים הממשלתיים לניהול המקרקעין, הגדלת היצע הקרקע למגורים והוזלת מחירי הקרקע לבניה ולהביא לייעול הליכי התכנון ולקיצורם.

בהתאם להוראות פרק 5 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם. בוטל ההסכם, תשיב הרשות את התמורה אשר שולמה במועד עריכת ההסכם ותקזז ממנה וכן מתשלומים נוספים ששולמו בגין הקרקע: (א) דמי שימוש בשיעור של 0.5% לחודש מהתמורה (ממועד אישור העסקה ועד למועד פינוי הקרקע בפועל); (ב) מסים ותשלומי חובה שחלו בתקופת ההסכם; (ג) פיצויים מוסכמים בשיעור של 5% מהתמורה; וכן (ד) עלויות דמי הפינוי במידת הצורך (הוצאות פיתוח ששולמו על ידי הזים, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו). למרות האמור לעיל, ביחס לבניה למגורים נקבע כי ככל שהזים לא עמד במועדים הנקובים בהסכם להשלמת הבניה, תינתנה ארכות לתקופה אשר לא תעלה במצטבר על ארבע שנים מהמועד שנקבע להשלמת הבניה, בכפוף לתשלומים כדלהלן: (א) ארכה לשנתיים הראשונות בתשלום של 4% מערך המקרקעין; (ב) ארכה לשנה שלישית בתשלום של 3% מערך המקרקעין; (ג) ארכה לשנה רביעית בתשלום של 5% מערך המקרקעין. הרשות תהא רשאית לתת ארכה ראשונה לשנה אחת בתשלום של 2% מערך המקרקעין, אם הוכח להנחת דעתה כי ניתן להשלים את הבניה בתוך שנה מהמועד שנקבע להשלמתה. יצוין כי יזמים אשר זכו במכרזי מחיר למשתכן או דיור להשכרה, לא יחויבו בגין ארכות, ככל שיינתנו. נכון לתאריך חתימת הדו"ח קיימים פרויקטים, אשר לגביהם יתכן והחברה תזדקק לאורכות מהרשות. החברה מעריכה כי היקף החשיפה הכספית הכרוכה במתן אורכות כאמור הינה זניחה. מובהר בזאת כי האמור לעניין הערכת החברה באשר לחשיפה הכספית הינו בגדר מידע צופה פני עתיד אשר יתכן ולא יתממש או יהיה שונה באופן מהותי מהאמור הואיל ומדובר בהחלטה של צד שלישי שהינו גוף ציבורי אשר לחברה אין יכולת להשפיע על ההחלטות המתקבלות על ידו.

יצוין כי בחודש נובמבר 2020 פרסמה רמ"י נוהל ארכות להסכם פיתוח או למועדי השלמת הבניה בחוזה חכירה לפיו בבקשות לארכה, התקופה שמיום 01.03.2020 ועד 1.3.2021 לא תבוא במניין הימים והמבקש יקבל שנת ארכה ללא תשלום.

## (3) חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבניה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרישום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום יישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות.



לחברה ניתן רישיון בסיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, סיווג ג1 בענף כבישים תשתית ופיתוח וסיווג ב1 בענף ביוב ניקוז ומים. בנוסף, יש לחברה סיווג כוכבית (קבלן מוכר) במשרד הביטחון בענף הבניה.

**(4) תקנים**

תקנים המתפרסמים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי קובעים את סטנדרט הבניה והחומרים המשמשים לבניה.

החברה עומדת בתקני ISO-9001.

**(5) פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970**

על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבניה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים.

מעבר ליישום הוראות הבטיחות על-ידי הקבלנים המבצעים והחברה, החברה מציבה מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבניה השונים.

לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבניה בשנים האחרונות, החברה הטמיעה הליכי בקרה נוספים, אשר נבחנים באופן תדיר על-ידי ועדת הביקורת ומבקר הפנים של החברה.

**(6) חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973**

מכירת דירות למגורים כפופה להוראות חוק המכר (דירות) (להלן: "חוק המכר"). בהתאם להוראות חוק המכר, מחויב המוכר למסור לכל רוכש מפרט המפרט את הפריטים הכלולים בדירה הנמכרת. חוק המכר קובע את החובות החלות על המוכר בקשר עם תיקון ליקויים ואי התאמות שנתגלו בדירה הנמכרת לאחר מסירתה לרוכש ומגדיר את משך תקופת הבדק אשר במהלכה חלה חובת תיקון הליקויים על המוכר וכן את משך תקופת האחריות, שתחילתה בתום תקופת הבדק. כן קובע סעיף 5א לחוק המכר פיצוי קבוע לקונה, ללא הוכחת נזק, בגין איחור במסירת הדירה העולה על שישים ימים מהמועד המוסכם, החל מהיום הראשון לאיחור, בסכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5 עבור 8 החודשים הראשונים, וכשהם מוכפלים ב-1.25 עבור החודש התשיעי ואילך.<sup>28</sup> ביום 10.3.2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 6 ותיקון מס' 7), התשע"ד-2014. תיקון מס' 6 קובע כי קבלנים יחויבו לפרסם מחירון פרטים עיקריים הכלולים במפרט הדירה, והקונים יהיו רשאים לוותר על מי מהפריטים האמורים (תמורת זיכוי), להוסיף או לשנות את מיקומם, לא יאוחר מהמועד שנקבע לכך בחוזה המכר, ובלבד שלא יהיה מוקדם מ-6 חודשים מיום סיום שלב ביצוע היסודות. תיקון מס' 7 מגביל את שכר טרחת עורך דין שקבלן רשאי להשית על רוכש דירה עבור ההוצאות המשפטיות בשל רישום הדירה. נקבע כי השתתפות בהוצאות המשפטיות לא תעלה על 5,000 ש"ח צמוד למדד ובתוספת מע"מ, או סכום השווה ל-0.5% מתמורת הדירה (כפי שנקבעה בחוזה המכר), לפי הנמוך מביניהם.<sup>29</sup>

<sup>28</sup> יצוין כי ביום 21.2.2016 נתן בית-המשפט העליון פסק-דין בעניין רע"א 6605/15 שמש נ' ספייס בניה ויזמות בע"מ (פורסם בנבו, 21.2.2016), ובו נקבע כי כאשר חוזה מכר קובע הוראה רחבה המאפשרת לקבלן לדחות את מועד המסירה של דירה (למשל, במקרה שבו רוכש הדירה ביקש לבצע בה שינויים), מבלי לקבוע מועד מסירה קונקרטי חדש או קביעה של משך זמן קצוב שבו יידחה מועד המסירה, הרי שאין מדובר בהסכמה חוזית חדשה, אלא בתניית פטור מובהקת, שלא ניתן לתת לה תוקף בהיותה מנוגדת להוראה הקוגנטית שבסעיף 5א לחוק המכר.

<sup>29</sup> האמור לא יחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 8), התשע"ד-2014 לפיו ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום לא תעלה על תשלום שקבע השר. נכון לחודש מאי 2018 הוכנה טיוטת תקנות לקביעת שיעור הריבית לפיהן שיעור הריבית המירבי על אשראי חריג שקבע התאגיד הבנקאי בו מנהל המוכר את חשבון הבנק אשר בו מחויב הקונה להפקיד את התשלומים בגין הדירה, על פי חוזה המכר. התקנות עדיין לא נכנסו לתוקף.

במהלך שנת 2016 הונחה על שולחן הכנסת הצעת חוק המכר (דירות) (תיקון מס' 9), התשע"ו-2016, שנועדה על-פי דברי ההסבר שצורפו להצעה, ליצור מערכת יחסים שוויונית יותר בין המוכר לקונה ולצמצם את הפערים ביניהם. כך בין היתר, מוצע לקבוע שלא ניתן יהיה למכור דירה לפני אישור התכנית שמכוחה ניתן להוציא היתר לבניית אותה דירה. כמו כן, במידה ונכרת חוזה מכר לפני קבלת היתר, קיימת חובה לציין בחוזה את המועד הצפוי לקבלת היתר בניה. ככל ולא צוין מועד כאמור וטרם ניתן היתר, או לחילופין חלפו 60 ימים מהמועד הצפוי ולא ניתן היתר, רשאי הקונה לבטל את חוזה המכר; במידה והתחייב מוכר כלפי קונה לשמור לו לתקופה מסוימת את הזכות לרכוש דירה בתנאים מסוימים, ולא נחתם חוזה מכר עד סוף אותה תקופה, המוכר לא יהיה רשאי לגבות בשל כך סכום הגבוה מזה שייקבע בתקנות; בנוסף, מטיל התיקון המוצע על המוכר חובה להציג בפני הקונה, בכתב, מידע בדבר שינויים שונים אשר יש בהם כדי להשפיע השפעה של ממש על השימוש הסביר בדירה וברכוש המשותף; עוד מוצע לתקן את סעיף 4(א) לחוק כך שגם במקרה שבו חלקי הבניין שאינם הדירה, לרבות הרכוש המשותף, שונים באופן מהותי מן האמור במפרט, יראו את המוכר כמי שלא קיים חיוביו כלפי הקונה; זאת ועוד, מוצע לתקן את החוק באופן שבו ההוצאות המשפטיות שהמוכר דורש מהקונה להשתתף בהן ייכללו במלואן במחיר הדירה וישולמו למוכר, ולא כפי הנוהג היום. נכון למועד פרסום הדוח, הצעת החוק טרם התקבלה.

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

החוק מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כספי הרוכש אשר שילם בתמורה לרכישת דירה, זאת עד מועד התקיימות תנאים הרשומים בחוק האמור. הבטחת כספי הרוכש נעשית לרוב באמצעות מסירת ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח על-ידי המוכר בגובה כל תשלום שמתקבל מהרוכש. ליווי פיננסי לפרויקט בניה ייעשה אך ורק בדרך של ליווי סגור, דהיינו המוכר ינהל את כל הפעילות הכספית של פרויקט הבניה בחשבון בנק נפרד אחד המשמש למטרה זו בלבד. תאגיד בנקאי, אשר נתן לקונה הלוואה לרכישת דירה, יעביר את כספי הלוואה למוכר רק לאחר שוודא כי ניתנה בטוחה לטובת הקונה בהתאם להוראות החוק או התחייבות בכתב של המוכר למתן בטוחה כאמור.

בתחילת שנת 2017 התקבל תיקון לחוק זה, לפיו ההסדרים בחוק לעניין ליווי פיננסי יחולו גם לגבי חברות ביטוח. כמו כן, קובע התיקון כי הבטוחה שיתן המוכר לקונה תינתן בשל הכספים שאותם שילם הקונה, בלא רכיב המע"מ. במקביל, התיקון לחוק הביא להקמת קרן ממשלתית אשר תבטיח את החזר רכיב המע"מ כאמור, וזאת בנסיבות של מימוש הבטוחה לפי החוק. שר האוצר ושר הבינוי והשיכון בהתייעצות עם שר המשפטים ונגיד בנק ישראל ובאישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאים בתום חמש שנים מפרסום התיקון לחוק, לקבוע כי ההסדר לעניין הקרן הממשלתית והוצאת רכיב המע"מ מסכום הערבות כאמור לעיל יפקע, בהתקיים תנאים המראים שישום ההסדר אינו יעיל ומטרתו לא הושגה.

**(8) חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965**

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

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

יצוין כי אושר תיקון לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, לפיו ככל שבעל דירה מסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותיו לשם ביצוע העסקה או מתנה את הסכמתו לכך בתנאים בלתי סבירים, בסמכות בית המשפט (ולבקשת רוב מיוחס מבין בעלי הדירות) לקבוע כי בעל הדירה המסרב אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים לעסקה, בשל הנזק שנגרם להם עקב אי-ביצוע העסקה או שבסמכותו להורות על אישור ביצוע העסקה על אף הסירוב.

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

**(9) חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), התשע"ד-2014**

ביום 7.8.2014 פורסם ברשומות חוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה), הקובע בהוראת שעה לארבע שנים הסדרים מיוחדים לתכנון מתחמים מועדפים לדיור, במטרה להגדיל בצורה מהירה את היצע היחידות לדיור, זאת על ידי הקמת מוסד תכנון לאומי חדש, ותמ"ל – ועדה למתחמים מועדפים לדיור. הותמ"ל תדון אך ורק בתכניות דיור לאומיות בהיקף של 750 יח"ד לפחות<sup>30</sup> בהליך מזורז, ללא צורך בפניה לוועדות תכנון נוספות. על פי החוק, מגישי התכניות יהיו רמ"י, משרד הבינוי והשיכון או החברה הממשלתית לדיור והשכרה, דהיינו חברה לא תוכל לפנות לותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). הוראת השעה הוארכה בשנה נוספת עד ליום 7.8.2019. [בחודש מאי האחרון הוחלט על הארכת תוקפה של הוראת השעה, מכוח סעיף 13 לתזכיר החוק בענייני תכנון ובניה (הוראת שעה) (נגיף הקורונה), התש"ף-2020 (להלן: "התזכיר") עד ליום 7.8.2020. עוד נקבע כי שר האוצר רשאי להאריך את תקופת הארכה, בתקופה נוספת של 90 ימים. לאחר קבלת הערות הציבור, ביום 15.6.2010 פורסם התזכיר ובו צוין כי תוארך הוראת השעה בארבע שנים נוספות, כך שהחוק יישאר בתוקפו עד ליום 7.8.2024. נכון למועד פרסום הדו"ח, טרם תוארך תקופת הוראת השעה.

**(10) חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו-2016**

ביום 21.8.2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, שמטרתו לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולהגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית על-ידי האצת ביצועם של המיזמים כאמור. כמו כן, החוק מורה על

<sup>30</sup> לחלופין, הותמ"ל תדון בתוכניות להקמת 200 יח"ד בישוב ש-80% מתושביו אינם יהודים, על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (הגדרת ישוב מיעוטים בחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959). בישוב מיעוטים גם משרד הפנים יוכל להגיש תוכנית מועדפת לדיור לוועדה.

הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית, שבסמכותה יהיה, בין היתר, מתן תמריצים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית.

בנוסף, החוק מקנה סמכות לשר הפנים לקבוע תנאים בהתקיימם תינתן הנחה בשיעור של עד 100% בארנונה לבעל דירה בבית משותף שנבנה במסגרת מיזם להתחדשות עירונית בגין השטח שנוסף בדירתו (בעבור דירת אחת בלבד ולתקופה של 5 שנים).

זאת ועוד, מרחיב החוק את היקף הפטור ממס שבח בעסקאות של תמ"א 38, כך שיחול גם על הזכויות שמקורן בתבי"ע שחלה ולא רק על הזכויות שמקורן בתמ"א 38.

יצוין כי בחודש אפריל 2017 פורסם ברשומות חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017, שמטרתו, בין היתר, לקצר את תקופת הכבילה הקיימת לרוב בהסכמים לארגון עסקת פינני ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגיינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינני ובינוי (או לעסקה לפי תכנית חיזוק) שלשם ארגונה נועד ההסכם.

בנוסף, בהתאם לקבוע בחוק זה, בעל דירת תמורה בבית משותף מחודש (כהגדרת מונחים אלה בחוק) לא יהיה חייב בהוצאות ניהול ותחזוקה של הרכוש המשותף לתקופה של חמש שנים מהמועד שבו קיבל לחזקתו את דירת התמורה וכל עוד הוא מתגורר בדירה, בסכום העולה על הסכום שבו השתתף בהוצאות כאמור ערב הריסת הבית המשותף, והכל על פי התנאים הקבועים בחוק זה.

פקיעת הוראות תמ"א 38 – בהתאם להחלטות המועצה הארצית, והבהרת מינהל תכנון בכל הנוגע להוראת המעבר לתמ"א 38 או לתכניות לפי סעיף 23 לתמ"א 38 (תכניות שפוקעות עם פקיעת התמ"א ובשל פקיעתה), הרי שהוראת המעבר שנקבעה בהחלטת המועצה הארצית הינה – הגשת הבקשה להיתר מכוח התמ"א או מכוח תכנית לפי סעיף 23. כלומר, על בקשה להיתר שתוגש לפני מועד הפקיעה, היינו ה- 01.10.2022, ימשיכו לחול הוראות התמ"א.

#### 4.1.10. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום למגורים

- א. הגדלת היקפי פעילותה של החברה ומיצובה כחברת הנדלי"ן למגורים המובילה בישראל.
- ב. השאת הרווח על הפרויקטים, בין היתר, באמצעות אופן הפעולה שלהלן:
  - (1) החברה רוכשת לעתים קרקעות ללא תכנון מפורט ומבצעת את התכנון בגינן באופן עצמאי. בפעולה זו יש כדי להשביח את הקרקעות ולתרום להשאת הרווח.
  - (2) ביצוע עצמי של חלק מעבודות הפרויקט באמצעות קבלני משנה בניהול החברה. ביצוע כאמור מאפשר רווחיות גולמית גבוהה מהמקובל בענף שכן הוא מאפשר לחברה ליהנות מרווח יזמי וכן מרווח קבלני. ביצוע עצמי מאפשר גם מתן שירות איכותי ללקוחות החברה בתקופת הבדק.
- ג. החזקת מלאי קרקעות גדול וזמין לבניה באזורי ביקוש בפריסה ארצית, כולל באזור המרכז.
- ד. המשך פיתוח תחום הפינני בינוי ותמ"א 38/2 באזורי ביקוש. החברה רואה בתחום זה מנוע צמיחה משמעותי, ובהתאם לכך משקיעה בו משאבים רבים.
- ה. הצעת מגוון של דירות בטווח רחב של מחירים המתאימים לקשת רחבה של לקוחות בפיזור גיאוגרפי רחב.
- ו. ביצוע פרויקטים רב שלביים- תורם להקטנת עלויות הביצוע מחד ומחזק את המיתוג השיווקי של הפרויקט מאידך, המאפשר עליית מחירים במעבר בין שלב לשלב.

#### 4.1.11. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

- א. בכוונת החברה להמשיך בביצוע ושיווק הפרויקטים השונים המצויים בשלבי ביצוע.
- ב. בכוונת החברה להגדיל משמעותית את היקפי הביצוע. בנוסף לפרויקטים שבהקמה, צפויה החברה להתחיל בביצוע ושיווק של כ-1,340 יח"ד ב-7 ערים ברחבי הארץ.
- ג. בכוונת החברה להמשיך באיתור וקידום הפרויקטים של פינוי בינוי כמתואר לעיל הן במישור החתמת הדיירים והן במישור התכנוני. כמו כן, בכוונת החברה להמשיך בפעילות במסגרת תמ"א 38 באזור תל-אביב.
- ד. רכישת קרקעות נוספות על-ידי החברה תעשה בכפוף לתנאי השוק ולתנאי הרכישה של הקרקעות האמורות.

**הצפי להתפתחות בשנה הקרובה המפורט לעיל הינו בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הערכת החברה בהינתן המידע והנתונים הידועים לה במועד דוח זה, ואולם תוצאות פעילות החברה בפועל עשויות להיות שונות, כתוצאה מהתממשותם של גורמים אחרים שאינם בשליטת החברה. בנוסף, לגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 4.1.12 להלן יכולה להיות גם כן השפעה על התממשות הערכות החברה.**

#### 4.1.12. גורמי סיכון

פעילות החברה בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים חושף אותה לסיכונים בארץ ובחו"ל כדלקמן:

- א. האטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים בישראל – כתוצאה מעליית מחירי הדירות החדה בשנים האחרונות, החלה התערבות רגולטורית בענף לריסון עליית המחירים, כמתואר לעיל. כאמור, יישום תכנית "מחיר למשתכן" גרם בתקופה מסוימת לבלימת הביקוש, לחוסר וודאות לגבי מחירי הדירות ואף גרם לירידה במחירי המכירה באזורים מסוימים. התערבות רגולטורית המכוונת לבלימת ביקוש, בצירוף מגבלות בשיעור המימון במשכנתאות (ראו להלן) עלולים לגרום להאטה כלכלית בענף הנדל"ן למגורים, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, ובכלל זה לגרום לקושי בקבלת מימון, יצירת קושי ברכישת נכסים, ירידה בביקושים לדירות ו/או במחירי הדירות הנמכרות על-ידי החברה (להלן: "**האטה כלכלית**").
- ב. המצב הבטחוני והמדיני בישראל – משברים ביטחוניים ומדיניים עלולים לגרום לירידה בביקושים ליחידות דיור ולמחסור בכוח אדם בענף הבניה שמקורו בשטחים ולהתייקרות עלויות עבודות הבניה (להלן: "**מצב בטחוני**").
- ג. רגולציה על ענף הנדל"ן – בנוסף לרגולציה מצד בנק ישראל שמטיל מגבלות על הבנקים אשר עלולות לגרום לצמצום היקפי האשראי בענף הנדל"ן, מקודמות במקביל מספר רפורמות בתחום הליכי התכנון והבניה (כפי שתוארו לעיל) שבשלב זה אין החברה יכולה להעריך כיצד מתכוננת הסופית תשפיע על הענף. למשל, החלטת רשות מקרקעי ישראל המקשיחה את מדיניות הביטולים של עסקאות בהן התקשרה עם יזמים, לפיה היא תפעל, ככלל, לביטול עסקאות בשל אי עמידה במועדי השלמת הבניה אשר נקבעו בהסכם, כמפורט בסעיף 4.1.10(א)(2) לעיל (להלן: "**רגולציה**").
- ד. מדיניות הממשלה בתחום הבניה למגורים – תחום הבניה למגורים בישראל יכול להיות מושפע באופן מהותי ממדיניות הממשלה בנושא הבניה, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, לרבות יישום תכנית "מחיר מופחת", קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים כמפורט בסעיף 3.3.4 לעיל וכן משינויים במדיניות הממשלה ביחס למענקים וסובסידיות

לרוכשי דירות באזורים שונים ברחבי המדינה (להלן: "מדיניות הממשלה"). לעניין זה, ראו בסעיף 3.3.1 לעיל.

ה. ריבית המשכנתאות, שיעור ההון העצמי והביטחונות – לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי במדיניות הבנקים לגבי שיעור ההון העצמי והביטחונות שיידרשו על ידי הבנקים מרוכשי דירות, יכולה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל ובחו"ל. קיימת מגמה של הקשחת מדיניות הבנקים במתן הלוואות מובטחות במשכנתא לרוכשים פוטנציאליים, זאת בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים.<sup>31</sup> בנוסף, החל מספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות בהוראת המפקח על הבנקים על מתן הלוואות לדיור, הכוללות הגבלה על השיעור שמהווה החזר המשכנתא בהכנסת הלווה, הגבלה על חלק ההלוואה שניתן בריבית משתנה והגבלה על התקופה לפירעון סופי של ההלוואה. (להלן: "ריבית משכנתאות"). החל מאמצע ינואר 2020, נכנסה לתוקפה החלטה של בנק ישראל, לפיה נוטלי משכנתאות יוכלו להגדיל את שיעור הפריים במשכנתא לשני שלישי. ההחלטה אמורה להקטין את עלות ריבית המשכנתא, בשל הריבית הנמוכה שיש במשק.

ו. הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי – הקשחת מדיניות גופים פיננסיים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר מאופיין במינוף גבוה. האטה כאמור עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה, בכלל זה קושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים. כמו כן, קושי בגיוס כספים באמצעות שוק ההון עלול לגרום לגידול בעלויות המימון ולקושי ברכישת נכסים ו/או במכירתם (להלן: "תנאי מימון").

ז. עלות חומרי גלם או מחסור בהם – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבניה בארץ, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: "חומרי גלם").

ח. מדיניות מוניטרית – התנודות במדיניות המוניטרית של בנק ישראל ושל המדינות בהן פועלת החברה בתחום הבניה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית ושערי החליפין המשפיעים על רמת האינפלציה השוררת במדינות אלו ועל המצב הכלכלי בכלל. לגורמים אלה השפעה על הביקוש לדירות (להלן: "מדיניות מוניטרית").

ט. השפעות נגיף הקורונה – להשפעות נגיף הקורונה ראו סעיף 3.3.1 לעיל (להלן: "נגיף הקורונה").

י. המצב הפוליטי – אי היציבות השלטונית והמצב הפוליטי השורר בארץ, חילופי בעלי תפקידים במשרדי הממשלה השונים, אי אישורי תקציב והליכי חקיקה גורמים לאי ודאות ועיכוב תהליכים בקידום פרויקטים והוצאתם לפועל (להלן: "המצב הפוליטי").

להלן טבלה המפרטת את מידת השפעת גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
תנאי מימון	מדיניות מוניטרית, מצב בטחוני, נגיף הקורונה, המצב הפוליטי		סיכוני מקרו
האטה כלכלית, מדיניות הממשלה	ריבית משכנתאות רגולציה, חומרי גלם		סיכונים ענפיים
			סיכונים מיוחדים לחברה

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות היזום למגורים הינה על סמך הערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה.

<sup>31</sup> על-פי ההוראה, לרוכשי דירות להשקעה (דירה שניה) המימון מוגבל ל-50% ממחיר הדירה, לרוכשי דירה ראשונה עד 75% ומשפרי דיור עד 70% ממחיר הדירה.

## 4.2 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

### 4.2.1 מידע כללי על תחום הפעילות –

#### א. שוק הנדל"ן ברומניה<sup>32</sup>

מבדיקות שערכה החברה וכן מסקירות שפורסמו ברומניה, עולה כי שוק הנדל"ן למגורים נמצא בהתאוששות. הדבר מתבטא בהתחלות בנייה חדשות, עלייה באמון הציבור, גידול בביקושים ובהיקף המשכנתאות וכן המשך עליות מחירים, אולם יש לציין כי הגרעון התקציבי של הממשלה במגמת עליה וערכו של המטבע הרומני (ה- RON) במגמת ירידה. נכון לינואר 2021, מחיר המכירה הממוצע של דירות ברומניה עלה באופן מתון ביותר (לאור השפעות מגיפת הקורונה על הכלכלה הרומנית) בשנת 2020 לעומת 2019 בכ-2.44% (0.95% מותאם לאינפלציה), וזאת בהשוואה לעליה של 8.23% שנרשמה בשנת 2019 לעומת 2018. מדובר בגידול הנמוך ביותר מאז שנת 2014. עם זאת, יצוין כי על בסיס רבעוני, עלו מחירי הדירות ברומניה ב-5.14% (4.98% מותאם לאינפלציה) ברבעון הרביעי לשנת 2020.

על פי המכון הלאומי לסטטיסטיקה (INS) של רומניה, תחום הבנייה נחלש במעט, כאשר ב-11 החודשים הראשונים לשנת 2020, סך כל היתרי הבנייה למגורים ירד ב-4% ביחס לשנת 2019. בהתאם לכך, שטח היתרי הבנייה למגורים שהונפקו בשנת 2020 ירד בכ-3.4% לעומת התקופה המקבילה אשתקד.

בשלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2020 נותר סך עסקאות הנדל"ן ברומניה יציב כמעט לחלוטין לעומת התקופה המקבילה ב-2019, זאת כשעמד על כ-382,000 עסקאות.

יצוין כי לצורך התמודדות עם נגיף הקורונה הבנק הלאומי של רומניה קטע את מדיניות אי-שינוי הריבית, והוריד את הריבית ב-25 נקודות בסיס, כך שעמדה בחודש ינואר 2021 על 1.5%, וזאת בהמשך למגמת הורדת הריבית לאורך שנת 2020.<sup>33</sup>

בנוסף, על פי נתוני הבנק הלאומי של רומניה, בחודש נובמבר 2020, היקף המשכנתאות עלה בכ-9.7% ביחס לשנה שעברה, וזאת על אף פרוץ משבר הקורונה.

כמו כן, תכנית "דירה ראשונה" (Prima Casa)<sup>34</sup> המאפשרת לזוגות צעירים, המעוניינים לרכוש דירה ראשונה, קבלת הלוואה בערבות מדינה ובתנאי ריבית נוחים נמשכה גם בשנת 2020, במתווה שנקבע ועם תקציב של 2 מיליארד רון וזאת על פי הודעת משרד הכלכלה הרומני.

#### ב. האזורים הגיאוגרפים בהם מתבצעת הפעילות

החברה מחזיקה ברומניה ובצ'כיה, באמצעות חברות בנות, בזכויות בקרקעות המצויות בשלבים שונים של אישורים סטטוטוריים, לבניית כ-4,000 יחידות דיור ברומניה וכ-180 יחידות דיור בצ'כיה. ברומניה מתבצעת הפעילות בעיקר בבוקרשט וסביבתה.

<sup>32</sup> הנתונים אודות שוק הנדל"ן ברומניה לקוחים ממקורות המידע הבאים: <https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania/Price-History> (1); [http://www.analizeimobiliare.ro/Raport\\_T4\\_2017/index.html](http://www.analizeimobiliare.ro/Raport_T4_2017/index.html) (2) נתוני חברת המחקר analize imobiliare בכתובת <https://www.bnr.ro/page.aspx?prid=18897>: 15.1.2021. <sup>33</sup> הודעה לתקשורת מטעם הבנק הלאומי של רומניה מיום 15.1.2021. <sup>34</sup> ברשות החברה זכויות בקרקע בגנצ'ה בוקרשט, המותאמת לבניית פרויקטים עממיים שניתן למכור אותם במסגרת prima casa. לפרטים נוספים ראה טבלאות פרויקטים בהקמה ועתידות בקרקע בסעיף 4.2.4 להלן.

ג. סוגי פרויקטים

רכישת קרקעות – מזרח אירופה

במזרח אירופה התקשרות החברה לרכישת קרקעות נעשתה עם גורמים פרטיים אשר החזיקו בקרקעות. פעילות החברה ברומניה וצ'כיה מתבצעת באמצעות חברות בת זרות, כאשר בד"כ כל חברה פועלת לגבי פרויקט אחד בלבד.

ד. מימון רכישת הנכסים נעשה תחילה על ידי החברה עצמה באמצעות הלוואות לחברות בנות. בשלב מאוחר יותר קיבלו חלק מהחברות הבנות מימון על בסיס הקרקעות שנרכשו ופרעו באמצעותו חלק מההלוואות שקיבלו מהחברה.

ה. אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

נכון למועד הדו"ח, החברה החלה את הבנייה במזרח אירופה רק בפרויקט גנצ'ה ברומניה. הפרויקט מבוצע על-ידי קבלן מפתח מקומי. למעט האמור, החברה אינה מבצעת בשלב זה בניה על הקרקעות שבבעלותה בחו"ל.

ו. מדיניות מימון פרויקטים

ככלל, הסכמי הליווי הפיננסיים בחו"ל הינם בעלי מאפיינים דומים לארץ מהבחינה שהפרויקט מתנהל כ"פרויקט סגור". עם זאת, ברומניה וצ'כיה לא ניתנות לרוכשים ערבויות חוק מכר כפי שנהוג בארץ ולכן מתייטר הצורך במימון הבנק לעניין זה. חברות הבנות הזרות של החברה התקשרו בעבר בהסכמי מימון בקשר עם שלוש קרקעות שבבעלותן. במהלך שנת 2018 בנק לאומי רומניה נמכר לבנק זר, אשר אינו עוסק במתן מימון בגין קרקעות. לפיכך, בנק לאומי בישראל העמיד לחברה בחודש יולי 2018 מסגרת אשראי בארץ, אשר באמצעותה נפרע האשראי ברומניה בסך של כ-7.8 מיליון אירו כאמור. נכון למועד פרסום הדו"ח אין לחברות הבנות הזרות אשראי בגין הקרקעות והפרויקט המוקם בגנצ'ה. בשלב זה, מימון הקמת הפרויקט נעשה באמצעות החברה וכן באמצעות תקבולים שמתקבלים ממכירת הדירות. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה הבת הזרה מנהלת מגעים ראשוניים עם מספר בנקים ברומניה לצורך מימון השלב הבא בפרויקט לבניית 380 יח"ד.

ז. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

החברה השלימה את בנייתם של ארבעה בנייני מגורים (הכוללים 344 יח"ד), והם בשלבי מכירה ואכלוס מתקדמים.

כמו כן, החלה בנייתו של מתחם מסחר בהיקף של כ-2,000 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ-5,000 מ"ר, שהינו חלק מהפרויקט האמור. החברה הבת הזרה פועלת לשיווק השטחים להשכרה.

החברה הבת הזרה פועלת לקבלת היתר לבניית ארבעה בנייני מגורים נוספים בהיקף של כ-380 יח"ד. החברה הבת הזרה הגישה בקשה לשינוי תב"ע מקומית בגין שינוי העמדת הבניינים וצופה שהבקשה תאושר בחודשים הקרובים.

הנהלת החברה בוחנת מפעם לפעם את היתכנות הבנייה בהתאם למצב שוק הבנייה באזור, בהתאם למימון שהחברה יכולה לקבל מהבנקים ובהתאם לתוצאות שתשיג בפרויקט בגנצ'ה.



ח. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות:

לדעת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי והשגת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) מוניטין ומיצוב עסקי;
- (3) ביצוע פרויקטים באזורי ביקוש;
- (4) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
- (5) הקפדה על איכות השירות;
- (6) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
- (7) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, תכנון וביצוע;
- (8) ידע והתמצאות בשוק המקומי הזר.

ט. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

מחסומי כניסה:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת השקעת ההון העצמי הנדרש וקבלת מימון לביצוע הפרויקטים;
- (2) ידע וניסיון בתכנון וביצוע של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, בהתנהלות מול רשויות התכנון ועמידה בדרישות הרישוי;
- (3) בחו"ל נדרש, בין היתר, הקמת מערך המסייע להתגבר על קשיים הנובעים מפעילות בשוק זר, כגון קשיי שפה, רגולציה מקומית ושוני בתרבות עסקית.

מחסומי יציאה:

- (1) פרויקטים ארוכי טווח;
- (2) אחריות לרוכשי הדירות;
- (3) יכולת פירעון התחייבויות.

י. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עיקרי המיסוי ברומניה – חברות

- (1) מס חברות המס המשולם הינו בשיעור של 16%. מס על חלוקת דיבידנד הינו בשיעור של 5%.
- (2) רכישת קרקע- בעת רכישת קרקע משולמת עמלת נוטריון. שיעור העמלה נע בין 0.5% ל- 2.5% בתוספת סכום קבוע. שיעור העמלה נקבע בהתאם לשווי הקרקע וזהות הנוטריון.
- (3) מס על מקרקעין- מס בגין החזקת מקרקעין משתלם פעמיים בשנה. שיעורי המס מחושבים על פי השטח במטר רבוע, משתנים בהתאם למיקום הקרקע וסוגה וקבועים בחוק.
- (4) מכירת מקרקעין / דירות / משרדים / בניינים /או השכרתם- מס רווח הון ומס פירוטי רווחים מעסקאות כאמור יהיו כפופים למס בשיעור של 16%.
- (5) מיסוי מבנים (property tax)- על פי החוק הפיסקלי הרומני, בעל מבנה כפוף למס בניינים על בסיס שנתי בשיעור של 0.25%-1.5% מהשווי של הנכס בספרים (במקרה בו המבנה תחת חוזה חכירה מימוני, התשלום חל על הדייר). אף על פי כן, אם לא בוצעה הערכת שמאי לנכס במשך 3 שנים רשאיות רשויות המס הרומניות לקבוע שיעורי מס שבין 5%-10% משווי הנכס בספרים. החל משנת 2016 מחושב המס על מבנים על פי יעוד הנכס (בשונה מקודם כאשר המס חושב על פי זהות המחזיק יחיד או חברה) כך שעל בנין מגורים משולם מס בשיעור של כ- 0.2%, לפי החלטת העירייה. עבור נכסים שאינם מגורים משולם מס בשיעור של כ- 1.5%.

#### 4.2.2. מידע כספי על תחום הפעילות

להלן נתונים תמציתיים מתוך דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לגבי תחום הפעילות של יזום ובניה למגורים בחו"ל (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו באור 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח			
5,000	6,027	22,863	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(351)	(489)	2,499	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
159,568	160,565	163,165	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2020 לחברה פרויקטים בחו"ל בשלבי הקמה ועתודות קרקע, כמפורט בסעיף 4.2.4 להלן.

#### 4.2.3. ספקים וקבלני משנה

בפרויקט ברומניה, החברה אינה משמשת כקבלן ראשי והתקשרה עם קבלן מפתח בהסכם פאושלי לא צמוד, עם כיסוי אחריות בגין בדק.

4.2.4. פרויקטים שאינם מהותיים מאוד

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים באלפי ש"ח																		
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.20	יח"ד שטרם נמסרו נכון ליום 31.12.20	עלות המלוא המיוחסת ליח"ד שטרם נמסרו ליום 31.12.20	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות				יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט				
										רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 4 לשנת 2020					
גנצ'ה בוקרשט, שלב א בניינים 1+3	רומניה	2007	2013	2019	100%	26	30	5,300	72	4	26	24	18	21	6,334	1,033	16%	13,711
גנצ'ה בוקרשט, שלב ב בניינים 2+4	רומניה	2007	2018	2020	100%	151	155	28,918	72	33	15	-	-	-	34,678	5,761	17%	30,364

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן יתרת עודפים מתבססים על הנחות, תחזיות ואו תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו פרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.2.10 להלן.

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמיירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2020 – נתונים נוספים						
שם	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (אלפי ש"ח)				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
		רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2020	
גנצ'ה בוקרשט שלב א' (בניינים 1+3)	3.48	3.12	2.96	3.01	2.96	2.87
גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניינים 2+4)	3.28	3.15	-	-	-	3.08

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים כלליים על הפרויקטים – באלפי ש"ח

יח"ד בפרויקט				חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	עלות נוכחית בספרים	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן									
יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד								
77	380	72	498	100%	יקודם לאחר קבלת היתר בניה.	2023	2021		2007	רומניה	גנצ'ה בוקרשט, שלב ג' בניין 5-8

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ עלויות צפויות בפרויקט	סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020			סה"כ שטרם הוכרו	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.20			מחיר המכירה הממוצע למ"ר מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020	שם
				תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונו לפרויקט	קרקע, היטלים פיתוח		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	חוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו		מספר חוזים מוקדמים חתומים		
										יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו			
16.11%	15,001	78,111	70,080	-	-	8,031	93,112	3	93,112	-	-	-	-	גנצ'ה בוקרשט, שלב ג' בניין 5-8

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ₪															
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.20	מספר חוזים מוקדמים	חוזים חתומים (ככל שנתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.20		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים			סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020			סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות צפויות בפרויקט	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי (%)
			חוזים חתומים	חוזים מוקדמים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של המלאי הבלתי מכור		תת-תכנון	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, פיתוח				
גנצ'ה בוקרשט, שלב ג' בניין 5-8	-	-	-	-	93,112	0.69	93,112	8,031	-	-	70,080.00	78,111	15,001	16%	

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט, וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת בין היתר על הסכמים חתומים ותחשיבים כלכליים שערכה החברה. ההכנסות הצפויות, העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עלולים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא תתממשנה, כולן או חלקן, בין היתר, עקב גורמי הסיכון האמורים בסעיף 4.2.10 להלן.

### ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						גנצ'ה בוקרשט שלב א' (בניינים 1+3)	פרויקטים במלאי
הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 10% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של עליה של 5% במחירי המכירה		
977	981	1,033	1,085	1,136	1,136	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניינים 2+4)	פרויקטים במלאי
5,185	5,473	5,761	6,049	6,337	6,337		

**עתודות קרקע**

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים - באלפי ש"ח.																
זכויות בנייה							שטח	חלק התאגיד האפקטיבי בי-ב-%	עלויות התקשרות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח				מועד רכישה	מיקום	שם	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (פילוח לפי שימושים)			במצב תכנוני נוכחי (פילוח לפי שימושים)						עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)				עלות מקורי (א)
סטטוס הליכי תכנון	מסחר ברוטו מ"ר - לבניה	ממוצע מ"ר ליחיד / ייעוד אחר	מסחר ברוטו מ"ר - לבניה	מ"ר ממוצע ליחיד / ייעוד אחר	יחיד / ייעוד אחר											
קידום תבי"ע	2,500	75	כ-1,000	2,500	75	כ-1,000	48,513	100%	39,186	-	1,070	9,725	28,391	מרץ-07	וולונטר, רומניה	<b>פיפרה</b>
תבי"ע בתוקף	1,000	70	כ-1,800	1,000	70	כ-2,500	86,126	100%	28,337	(5,765)	323	10,341	23,438	מאי 2007, יולי 2007, אוקטובר 2007, יולי 2017	מערב בוקרשט, רומניה	<b>גנצה 2</b>
תבי"ע בתוקף	8,800	75	כ-400	8,800	75	כ-400	26,000	100%	3,918	-	-	-	3,918	דצמ-07	פלויישט, רומניה	<b>פלוישט</b>
שינוי תבי"ע	6,700	כ-220	185 יחידות צמודי קרקע מגורים (שלב א) + 25 יחידות צמודי קרקע (שלב ב)	-	150 מ"ר לצמודי קרקע / 80 מ"ר ליחידות מגורים	100 יחידות צמודי קרקע מגורים + 80 יחידות מגורים בבנייה רוויה	133,974	100%	21,460	-	3,089	1,521	16,850	דצמ-06	באסט, צ'כיה	<b>באסט</b>
									<b>92,901</b>							<b>סה"כ</b>

#### 4.2.5 תחרות

בפרויקטים הסמוכים מבחינה גיאוגרפית לאזור ביצוע הפרויקט של החברה, התחרות לחברה הינה מצד כלל החברות המבצעות באותו אזור. למרות שחלק מהחברות נוקטות במדיניות שיווק אגרסיבית, אופי הפרויקטים אותם הן בונות הינו שונה מזה של החברה, אשר מאופיין בסגנון חדשני ומפרט גבוה יחסית. בנוסף, קיימת תחרות אל מול היצע של דירות יד שניה. בשלב איתור הקרקעות, התחרות גורמת לעליית מחירים ואילו בשלב הביצוע עלולה התחרות להקשות על הליך השיווק.

#### 4.2.6 הון אנושי

פעילות החברה ברומניה מתבצעת בעיקרה באמצעות מנהל פעילות, עובדת בתחום הכספים, עובדת אדמיניסטרטיבית ומנהלי ביצוע, תוך מתן תמיכה של מטה החברה בארץ. החברה מעסיקה נותני שירותים שונים, לרבות עורכי דין, רואי חשבון, משווקים, אדריכלים ומתווכים, לפי צורכי החברות הבנות הזרות.

#### 4.2.7 מגבלות ופיקוח על החברה

##### א. רומניה

לפי דיני המקרקעין בארצות מזרח אירופה, כפופות פעולות התכנון והבניה לחוקי התכנון והבניה המקומיים לפיהם, בין היתר, ניתן להקים מבנה רק בכפוף לתב"ע מאושרת ולהיתר בניה תקף.

הדין הרומני מכיר בזכויות בקרקע הכוללות זכויות בעלות פרטית וכן זכויות שימוש. בעלות בקרקע נרכשת ומועברת על-פי הסכם המאושר על-ידי נוטריון, אשר אף רושם את ההסכם במרשם המקרקעין הרומני.

היזמים אחראים לתיקון ליקויים במסגרת חוזי ההתקשרות שביניהם לבין הדיירים.

להלן סקירה קצרה הנוגעת להליכי התכנון הנהוגים ברומניה:

באופן עקרוני, ברומניה, קיימות שלוש דרגות של תכניות בתחום התכנון והבניה:

PUG – תכנית מתאר כללית המפרטת באופן כללי את זכויות הבניה בקרקע.

PUZ – תכנית מתאר מקומית.

PUD – תכנית מתאר מפורטת.

לכל עיר/מחוז קיים PUG והוא מהווה את התנאים הכלליים לתכנון ובניה באותה עיר/מחוז. מתוך ה-PUG ניתן לשאוב כללים לגבי התכניות המפורטות יותר. ניתן להוציא היתרי בניה מכל תכנית, אולם, לעיתים מוגדר ב-PUG כי לא ניתן יהיה להוציא ממנו היתרי בניה ויש צורך ב-PUZ או ב-PUD. על מנת להגדיל זכויות בניה קיימות יש צורך ב-PUZ ואילו שינויים בקוי בניין ובגובה דורשים PUD.

תהליך אישורי תכניות המתאר הוא תהליך הנעשה מול העירייה או עיריית הרובע, תלוי בתכנית הנדרשת לאישור, והוא עשוי לקחת מספר חודשים. מבחינת ייעודי הקרקע – קיימים מספר סוגים של ייעודים, בין היתר, ייעוד L – המאפשר בנייה נמוכה, בעיקר לצורך מגורים, ייעוד M – המהווה ייעוד מעורב – מגורים, מסחר ומשרדים וייעוד V – שטח ירוק.

#### 4.2.8 יעדים ואסטרגיה עסקית

בכוונת החברה להמשיך בביצוע הפרויקטים על הקרקעות שרכשה ברומניה ובצ'כיה, ברם פעילות החברה תתבצע בשים לב להתפתחות מצב השווקים באותן המדינות, במיוחד שוק הנדל"ן. בשנת 2020 היה גידול משמעותי בהיקפי המכירות בגנצ'ה. בכוונת החברה לפעול לשיווק הפרויקט.

#### 4.2.9. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך בשיווק הבניינים שהקימה ומקימה בפרויקט בגנצ'ה. לענין זה יצוין כי החברה פועלת לקבל היתר לבניית ארבעה בנייני מגורים נוספים. החברה הגישה בקשה לשינוי תב"ע מקומית בגין שינוי העמדת הבניינים וצופה אישור במהלך שנת 2021. למיטב ידיעת החברה עיריית בוקרשט אישרה בשנת 2019 תכנית לשיפור אמצעי הגישה לשכונת גנצ'ה. מתוכנן פרויקט בהיקף נרחב המיועד להרחבת הרחוב, תוך הוספת נתיבי נסיעה, לצד מסלולי אופניים והולכי רגל, זאת במקביל לפרויקט חשמלית שתגיע לשכונה. עד כה בוצעו פעולות הפקעה והחלה הריסת מבנים לאורך התוואי. במהלך 2020 הושלם מקטע ראשון. בנוסף לאמור, בחודש פברואר 2019 חברת הנתיבים הלאומית של רומניה קיבלה היתר להקמת גשר מעל הכביש ההיקפי של בוקרשט, אשר יתחבר לשכונת גנצ'ה ולפרויקט אותו מבצעת החברה מכיוון מערב. עבודות ההקמה נמשכו במהלך 2020 וצפויות להסתיים במחצית הראשונה של 2022. כל האמור לעיל צפוי לתרום לקיצור זמני נסיעה והגברת הנגישות לשכונה. כמו כן, החברה פועלת להשלמת הכנת תכנית מפורטת בגין הקרקע בפיפרה. לאחר אישור התכנית, תפעל החברה להוצאת היתרי בניה לביצוע השלב הראשון של הפרויקט.

#### 4.2.10. גורמי סיכון

א. שוק הנדל"ן למגורים במזרח אירופה – קיימת אי וודאות לגבי רמת הביקושים השוררת במדינות מזרח אירופה, זאת מאחר ובמשך שנים רבות לאחר המשבר הפיננסי הגלובלי שהחל בשנת 2008 שוק הדיור המקומי נחלש משמעותית. בשנתיים האחרונות מסתמנת מגמת התאוששות, עם זאת לא ניתן לקבוע שמגמה זו יציבה דיה. מצב זה עלול להשפיע על רמות מחירי המכירה, הביקושים ורמת הרווחיות בפרויקטים וכך גם על הכדאיות בפיתוחם. לפיכך החברה בוחנת באופן מתמיד את כדאיות פיתוח הפרויקטים האמורים (להלן: "שוק הנדל"ן במזרח אירופה").

ב. אי וודאות בשוק המשכנתאות – חילופי ממשל ושינויים תכופים של החלטות ועיכוב ביצוע החלטות יצרו אי וודאות בנוגע לעתיד תכנית Prima casa ברומניה. בשנת 2016, לאחר חודשים ארוכים של דיונים ואי ודאות, החליטה הממשלה על המשך התכנית, באופן שהיא אושרה במתווה של 5 שנים עם תקציב שמופחת הדרגתית בכל שנה. בחודש ינואר 2020 הצהיר שר הכלכלה כי תכנית ה- Prima Casa תמשיך במתווה הקיים עם תקציב של 2 מיליארד רון לשנת 2020. בחודש אוגוסט 2020, לאחר מספר שינויים קודמים, שונה שם התוכנית ל- Noua Casa, לפיה ישנה אפשרות לרכישת בית פרטי וכן הורחבה הזכאות גם עבור מי שהיתה בבעלותם דירה בשטח קטן מ- 50 מ"ר נטו. נכון למועד פרסום הדו"ח אישרה הממשלה את התקציב לתכנית לשנת 2021 בסך של 1.5 מיליארד רון. כמו כן, פורסם כי במהלך שנת 2020 היווה סך הלוואות המשכנתא במסגרת התכנית כ- 28% מתוך סך הלוואות המשכנתא בשוק הרומני. הסיבה לכך הינה היותה של הריבית במסגרת התכנית ריבית אטרקטיבית יותר לעומת הריבית ביתר הלוואות המשכנתא הרגילות.

ג. מע"מ – ברומניה מונהג שיעור מע"מ מופחת בשיעור של 5% ברכישת דירות חדשות, עם מגבלות של שטח ומחיר מקסימלי לדירה. שינוי בשיעור המע"מ עלול להשפיע לרעה על רמת הביקושים (להלן: "מע"מ").

ד. עלות חומרי גלם או מחסור בהם – עיכוב, מחסור מתמשך או שינוי מהותי במחיר חומרי גלם הנדרשים לבנייה, כגון בטון, בלוקים וברזל, עלולים להוביל לעיכוב בפיתוח הפרויקטים השונים ולשינוי התוצאות הכספיות של הפרויקט (להלן: "חומרי גלם").

ה. הקשחת תנאי מימון על ידי הבנקים וקושי בקבלת אשראי – הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי עלולה לגרום להאטה כלכלית במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט, אשר עלולה להביא להתממשות גורמי סיכון להם חשופה החברה והחברות הבנות הזרות, ובכלל זה קושי בקבלת מימון וגידול בעלויות המימון, הגדלת הוצאות החברה ויצירת קושי ברכישת נכסים ו/או



במכירת נכסים (להלן: "תנאי מימון"). בהקשר זה יצוין כי החברה הבת הזרה טרם קיבלה מימון פיננסי לפרויקט אותו היא מקימה בגנצ'יה.

1. מדיניות מוניטרית – התנודות במדיניות המוניטרית של הבנקים במדינות בהן פועלת החברה בתחום הבנייה למגורים מתבטאות בשינויים בשערי הריבית ושערי החליפין, המשפיעים על רמת האינפלציה השוררת במדינות אלו ועל המצב הכלכלי בכלל. לגורמים אלה השפעה על הביקוש לדירות ועל הוצאות המימון (להלן: "מדיניות מוניטרית").

2. השפעת מגפת הקורונה – לפרטים בדבר השפעת מגפת הקורונה, ראו סעיף 3.3.1 לעיל.

להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים בחו"ל:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
	מדיניות מוניטרית, תנאי מימון, השפעת מגפת הקורונה		סיכוני מקרו
	מע"מ, עלות חומרי גלם	אי וודאות בשוק המשכנתאות	סיכונים ענפיים
		שוק הנדל"ן במזרח אירופה	סיכונים מיוחדים לחברה

מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על פעילות היזום למגורים הינה על סמך ההערכה בלבד וייתכן כי בפועל מידת ההשפעה תהיה שונה.

#### 4.3 תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחול

##### 4.3.1 מידע כללי על תחום הפעילות

###### א. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות זה החברה עוסקת בייזום, פיתוח ובניה וכן רכישה של מבני מסחר ומשרדים בעיקר והשכרתם על ידה כנכסים מניבים. הנכסים כאמור מצויים בעיקר בדרום הארץ. בנוסף, מקימה החברה מרכז למסחר ומשרדים בבוקרשט רומניה. כמון כן, לחברה קרקע נוספת ביעוד מסחרי בפלוישט, רומניה.

החברה בוחנת אפשרות לפצל את פעילות הנדל"ן שברשותה לחברה בת והחלה לטפל בהליכים הנדרשים לקבלת אישור הרשויות הרלוונטיות (לרבות אישור מס הכנסה). טרם נתקבל אישור ואין כל וודאות כי הליך הפיצול ייצא לפועל.

###### ב. תמהיל השוכרים

בפרויקטים עם שטחי השכרה קטנים מרבית השוכרים של החברה הינם שוכרים קטנים ובינוניים.

בפרויקטים בהם קיימים שטחי השכרה גדולים כמו סינמה סיטי ובפריקט "דמרי סנטר" בכפר סבא, כולל תמהיל השוכרים גם "שוכרי עוגן", השוכרים שטחים מהותיים בפרויקט וגם שוכרים של שטחים קטנים יותר.

###### ג. שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית ב-3 השנים האחרונות

בשנים האחרונות החברה מקצה משאבים בהיקפים גדולים יותר לצורך פיתוח נכסי נדל"ן מניב שברשותה, זאת ביחס להיקפי פעילות החברה בתחום זה בעבר.

בנוסף, הושלמה בנייתו של פרויקט "סינמה סיטי" בבאר שבע, וביום 19 בנובמבר 2019 נפתח הפרויקט באופן הדרגתי לפעילות עסקית שוטפת. יצוין כי עקב סגירה כמעט מלאה של הנכס, בעקבות סגרים והגבלות התכנסויות בעקבות התפשטות נגיף הקורונה, אשר החלו בסמוך לאחר פתיחת הנכס לקהל המבקרים, הנכס כמעט ואינו מניב הכנסות.

כמו כן, החברה לקראת סיום בניית מרכז מסחרי בדימונה, אשר עתיד להיפתח לפעילות עסקית שוטפת במהלך שנת 2021. לפרטים נוספים בדבר המרכז המסחרי בדימונה ראו סעיף 4.3.7 (ב) להלן.

ביום 17.12.2018 נחתם הסכם לפיו מכרה החברה שטח משרדים של כ-7,800 ומקומות חניה בפרויקט דמרי TOWER באשדוד תמורה לסך של כ-80,500 אלפי ש"ח. כמו כן, רכשה החברה את יתרת הזכויות במתחם "B סנטר" בכפר סבא.

**ד. מדיניות רכישת נכסים**

בדרך כלל מתקשרת החברה בעסקאות לרכישת זכויות במקרקעין. לרוב החברה אינה רוכשת נכסים בהקמה או נכסים קיימים. עם זאת, אין לחברה מדיניות קבועה בעניין זה והיא בוחנת מעת לעת רכישה של נכסים קיימים בהתאם לפוטנציאל ההשבחה שלהם.

רכישת הקרקעות נעשית הן באמצעים עצמיים והן באשראי ממקורות חיצוניים.

בשנת הדו"ח רכשה החברה מספר קרקעות וכן נכסים בייעוד למסחר, תעסוקה ומלונאות. החברה רכשה 2 קרקעות בבת ים, האחת בייעוד מלונאות והשניה בייעוד מסחר ותעסוקה, כמו כן, רכשה החברה קרקעות בעלות שימוש מעורב וכן קרקעות הכוללות תמהיל של מגורים יחד עם מסחר ותעסוקה.

**ה. מדיניות מימוש נכסים**

החברה פועלת מעת לעת למימוש מספר נכסים הכוללים קרקעות ונכסים בתהליך בניה. ביום 17.12.2018 נחתם הסכם לפיו מכרה החברה שטח משרדים של כ- 7,400 מ"ר ומקומות חניה בתמורה לסך של כ- 80,500 אלפי ש"ח (לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 18.12.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-123939), הנכלל בזאת על דרך הפנייה). עסקת המכר הושלמה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2019, והחברה רשמה בספריה רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 29 מיליון ש"ח.

ביום 13.01.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בשני מגרשים בנתיבות בייעוד מסחרי, בתמורה לסך של כ- 12.5 מלש"ח. עלות המגרשים בספרי החברה כ- 2 מלש"ח. החברה צפויה לרשום בספריה רווח, לאחר מס, בסך של כ- 8 מלש"ח.

**ו. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**

ראה סעיף ג' לעיל.

**ז. גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים הינם:

- (1) איתנות פיננסית המאפשרת ניצול להזדמנויות עסקיות אטרקטיביות.
- (2) מיקוד, מוניטין ומיצוב עסקי.
- (3) איתור שוכרים ושוכרי עוגן ויצירת התקשרות יציבה ומתמשכת עימם.
- (4) פריסה רחבה של פרויקטים.
- (5) הקמת נכסים איכותיים אשר נותנים מענה לצורכי קהל היעד.
- (6) איתנות פיננסית של שוכרים קיימים ופוטנציאלים.
- (7) העסקת עובדים מקצועיים בעלי ניסיון ונאמנות לחברה.

**ח. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם**

- (1) **חסמי כניסה** – השקעה בנכסי נדל"ן מניב דורשת משאבים ואיתנות פיננסית וכן ידע בהקמה וניהול של נכסים אלו. אשר על כן, גורמים שלא עומדים לרשותם משאבים כאמור יתקשו לפעול בתחום זה ויתקשו בקבלת מימון לרכישת והקמת נדל"ן מניב. בנוסף, קיימת חשיבות רבה לידע ולניסיון בתחום ולמוניטין חיובי בענף.
- (2) **חסמי יציאה** – יציאה מתחום פעילות זה תלויה, בעיקר, ביכולת לממש נכסים, שהינה פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק וכן בעלויות שונות, לרבות בקשר עם מיסוי מקרקעין.

### 4.3.2 פרטים אודות הנכסים המניבים של החברה ברמת המצרף

א. להלן תמצית תוצאות הפעילות בשנים 2018–2020:

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
באלפי ש"ח			
18,579	15,383	20,025	סך כל הכנסות הפעילות
4,908	<sup>2</sup> (5,770)	<sup>1</sup> (14,525)	רווחי / הפסדי הפעילות
12,088	<sup>3</sup> 7,830	6,188	NOI מנכסים זהים (same property noi) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)
12,088	7,830	6,188	NOI מנכסים זהים (same property noi) (לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)
13,140	6,160	6,884	סה"כ NOI
13,140	6,160	6,884	סה"כ NOI (חלק התאגיד)

- (1) פרויקט הסינמה סיטי היה סגור מרבית שנת 2020, זאת בשל סגרים שנקבעו בגין נגיף הקורונה. לסגירת הנכס מרבית שנת הדו"ח היתה השפעה מהותית על היקף ההכנסות מהנכס. לאור האמור, הנכס הניב תשואה שלילית בשנת הדו"ח.
- (2) בשלהי שנת 2019 הסתיימה בניית הסינמה סיטי. לצורך פתיחת הנכס הוציאה החברה הוצאות בסכומים חריגים, הן באחזקת הנכס והן בפרסומו ושיווקו. הואיל והנכס החל להתאכלס בסוף השנה ובהדרגה, הניב הנכס הכנסות חלקיות בלבד.
- (3) הירידה ב-NOI לעומת 2018, נובעת מעסקת מכירת שטחי משרדים שהניבו NOI שנתי של כ-4,795 אלפי ש"ח.

### ב. פירוט בדבר שטחי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים

#### (1) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים

(א) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2020

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
82.8%	49,026	-	43,750	-	5,276	במאוחז	דרום
80.5%	41,962	-	36,686	-	5,276	חלק התאגיד	
17.2%	10,155	-	7,975	-	2,180	במאוחז	מרכז
19.5%	10,155	-	7,975	-	2,180	חלק התאגיד	
100%	59,181	-	51,725	-	7,456	במאוחז	סה"כ
100%	52,117	-	44,661	-	7,456	חלק התאגיד	
	100%		87.40%		12.60%	במאוחז	אחוז מסך שטח הנכסים
	1		85.69%		14.31%	חלק התאגיד	

(ב) פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2019

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
86.7%	48,880	-	42,621	-	6,259	במאוחז	דרום
84.9%	42,035	-	35,776	-	6,259	חלק התאגיד	
13.3%	7,475	-	7,475	-	-	במאוחז	מרכז
15.1%	7,475	-	7,475	-	-	חלק התאגיד	
100%	56,355	-	50,096	-	6,259	במאוחז	סה"כ
100%	49,510	-	43,251	-	6,259	חלק התאגיד	
	100%		88.89%		11.11%	במאוחז	אחוז מסך שטח הנכסים
	100.00%		87.36%		12.64%	חלק התאגיד	

(2) פירוט בדבר שווי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים  
(א) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2020

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
76.6%	462,412		417,623	-	44,789	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח)
73.4%	390,212		345,423	-	44,789	חלק התאגיד	דרום (באלפי ש"ח)
23.4%	141,278		118,378		22,900	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
26.6%	141,278		118,378		22,900	חלק התאגיד	מרכז (באלפי ש"ח)
100%	603,690		536,001		67,689	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	531,490		463,801		67,689	חלק התאגיד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%			88.8%		11.2%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים
100%			87.3%		12.7%	חלק התאגיד	אחוז מסך שווי של הנכסים

(ב) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2019

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
81.1%	461,543		416,837	-	44,706	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח)
78.4%	389,543		344,837	-	44,706	חלק התאגיד	דרום (באלפי ש"ח)
18.9%	107,310		107,310		-	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
21.6%	107,310		107,310		-	חלק התאגיד	מרכז (באלפי ש"ח)
100%	568,853		524,147		44,706	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	496,853		452,147		44,706	חלק התאגיד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%			92.14%		7.86%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים
100%			91.00%		9.00%	חלק התאגיד	אחוז מסך שווי של הנכסים

(3) פירוט של ה-NOI לפי אזורים ושימושים  
(א) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
45.5%	3,131		266		2,865	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח)
45.5%	3,131		266		2,865	חלק התאגיד	דרום (באלפי ש"ח)
54.5%	3,753		3,162		591	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
54.5%	3,753		3,162		591	חלק התאגיד	מרכז (באלפי ש"ח)
100%	6,884		3,428		3,456	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	6,884		3,428		3,456	חלק התאגיד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%			49.8%		50.2%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
100%			49.8%		50.2%	חלק התאגיד	אחוז מסך NOI של הנכסים

(1) פרויקט הסינמה סיטי היה סגור מרבית שנת 2020, זאת בשל סגרים שנקבעו בגין נגיף הקורונה. לעצם היות הנכס סגור מרבית שנת הדו"ח היתה השפעה מהותית על היקף ההכנסות מהנכס. לאור האמור, הנכס הניב תשואה שלילית בשנת הדו"ח.

(ב) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019

אחוז מסך כל הנוסעים של NOI	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
62%	3,813		855		2,958	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח)
62%	3,813		855		2,958	חלק התאגיד	
38%	2,347		2,347		-	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
38%	2,347		2,347		-	חלק התאגיד	
100%	6,160	-	3,202	-	2,958	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	6,160	-	3,202	-	2,958	חלק התאגיד	
			52.0%	0.0%	48.0%	במאוחד	אחוז מסך של הנוסעים
			52.0%	0.0%	48.0%	חלק התאגיד	

(ג) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנתיימה ביום 31.12.2018

אחוז מסך כל הנוסעים של NOI	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
84%	11,035		3,845		7,190	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח)
84%	11,035		3,845		7,190	חלק התאגיד	
16%	2,105		2,105		-	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
16%	2,105		2,105		-	חלק התאגיד	
100%	13,140		5,950	-	7,190	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	13,140		5,950	-	7,190	חלק התאגיד	
			45%	-	55%	במאוחד	אחוז מסך של הנוסעים
			45%	-	55%	חלק התאגיד	

(4) פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים,

לשתי התקופות שנתיימו בימים 31.12.2019 ו-31.12.2020

מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים	אזורים
לשנה שנתיימה ביום							
31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20		
68	106			61	57		דרום (ש"ח)
85	82			-	55		מרכז (ש"ח)
270	270			103	103		מקסימום דרום
33	33			35	35		מינימום דרום
242	190				55		מקסימום מרכז
60	60				55		מינימום מרכז

בין דמי השכירות למ"ר המזעריים והמירביים קיים פער העולה על 25%, זאת מאחר ודמי השכירות מושפעים מפרמטרים שונים, לרבות גודל השטח המושכר, מטרת השכירות וקיומם של שוכרי עוגן.

(5) פירוט בדבר שיעורי תפוסה ממוצעים לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנתיימו

בימים 31.12.2019 ו-31.12.2020 וכך שיעורי התפוסה ליום 31.12.2020

מסחר		משרדים				שימושים	אזורים
באחוזים %							
לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12.20	לשנת 2019	לשנת 2020	ליום 31.12.20		
19%	73%	83%	89%	74%	81%		דרום
65.5%	63%	71%	-	100%	100%		מרכז

(1) הואיל ונכס הסינימה סיטי נפתח לקהל בשלהי חודש נובמבר 2019, שיעור התפוסה הנמוך משקלל גם את התקופה שקדמה לפתיחתו כתפוסה אפסית בנכס. שיעור התפוסה גדל משמעותית נכון ליום 31.12.19, לאחר פתיחת הנכס, ועלה ל-82%.

(6) פירוט בדבר מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019

מסחר		משרדים		שימושים
ליום				אזורים
31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	
11	11	2	2	דרום
1	2	-	1	מרכז
12	13	2	3	סה"כ מספר מבנים מניבים

(7) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנתיימו בימים 31.12.2019 ו- 31.12.2020

מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנתיימה ביום				אזורים
31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	
0.25% <sup>1</sup>	0.06% <sup>2</sup>	6.6%	6.4%	דרום
2.2%	2.7%	-	2.58% <sup>3</sup>	מרכז

- (1) הואיל ונכס הסינמה סיטי נפתח לקהל רק בשלהי נובמבר 2019, טרם התקבלו הכנסות בגינו ולכן שיעור התשואה הינו מזערי. שיעור התשואה המתואם בנטרול הסינמה סיטי, עומד על כ- 5.4%. ראה להלן מידע בדבר נכס נדלן מניב מהותי מאד.
- (2) הואיל ונכס הסינמה סיטי היה סגור מרבית השנה, בשל נגיף הקורונה, שיעור התשואה הינו מזערי. שיעור התשואה המתואם בנטרול הסינמה סיטי, עומד על כ- 6.1%. ראה להלן מידע בדבר נכס נדלן מניב מהותי מאד.
- (3) החברה רכשה מבנה משרדים באיזור מרכז במהלך שנת 2020, היות והחברה קיבלה הכנסות חלקיות בלבד במהלך השנה שיעור התשואה הינו מזערי. שיעור התשואה המתואם עומד על כ- 6.8%

(8) פירוט בדבר צבר הכנסות צפויות בשל חוזי שכירות חתומים<sup>35</sup>

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
1.29	11	4,057	1.50	15	4,066	רבעון 1
1.07	8	8,661	1.27	14	8,639	רבעון 2
0.17	3	8,530	0.75	12	8,353	רבעון 3
0.64	11	8,479	1.33	19	8,183	רבעון 4
1.01	17	33,446	2.68	40	30,589	שנת 2022
2.48	9	32,273	6.63	22	26,457	שנת 2023
1.38	14	30,506	3.50	13	21,552	שנת 2024
38.09	98	299,625	28.47	36	74,372	שנת 2025 ואילך
46.13	171	425,576	46.13	171	182,212	סך הכל

<sup>35</sup> המידע בדבר צבר הכנסות צפויות הינו מידע צופה פני עתיד. המידע האמור מבוסס על הסכמי שכירות חתומים. עם זאת, תחזיות החברה עלולות שלא להתממש במידה ויחולו שינויים הנובעים מביטולים ו/או שינויים במועדי תשלומי השוכרים.

(9) נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה  
להלן פירוט בדבר נכסים מניבים לא מהותיים בהקמה, לפי אזורים:

תקופה (לשנה שנתיימה ביום) 31.12.2020	משתנים	אזור
2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	דרום - מסחרי
20,825	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)	
29,801	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
74,745	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
50,200	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
50,200	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	
42%	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)	
1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	מרכז
1,095	סה"כ שטחים בהקמה בתום תקופה ( באלפי מ"ר )	
1,236	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת ( באלפי ₪ )	
7,311	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה ( באלפי ₪ )	
671	תקציב הקמה בתקופה העוקבת	
671	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה ( מאוחד ) (אומדן לסוף תקופה ) ( אלפי ₪ )	
-	שיעור מהשטח של הנכס שבגינו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם החוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) ( אומדן ) ( באלפי ₪ )	
1	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	רומניה
7	סה"כ שטחים בהקמה בתום תקופה ( באלפי מ"ר )	
4,970	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת ( באלפי ₪ )	
7,738	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה ( באלפי ₪ )	
11,850	תקציב הקמה בתקופה העוקבת	
11,850	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה ( מאוחד ) (אומדן לסוף תקופה ) ( אלפי ₪ )	
12%	שיעור מהשטח של הנכס שבגינו נחתמו חוזי שכירות (%)	
-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם החוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) ( אומדן ) ( באלפי ₪ )	



(ג) קרקעות להשקעה  
להלן פירוט בדבר קרקעות להשקעה, לפי אזורים:

אזורים	משתנים	תקופה (לשנה שנתיימה ביום)		
		31.12.2019	31.12.2020	
דרום	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	62,672	<sup>2</sup> 41551	
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	145	65	
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר/מלונאות	105	72
		תעשייה	12	3
אזור מרכז	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	54,419		
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	11		
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר/מלונאות	63	-
		תעשייה	-	-
רומניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) <sup>1</sup>	3,972	3,966	
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	20	20	
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר	9	9
		תעשייה	-	-
סה"כ	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	66,644	99,937	
	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)	165	96	
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	מסחר / מלונאות	114	144
		תעשייה	3	3

(1) עלות הקרקע הרשומה בספרי חברת הבת הזרה הינה בסך של 4,829 אלפי RON (מטבע הפעילות).  
(2) הירידה בסכום הקרקעות בספרים ליום 31.12.2020, ביחס ל-31.12.2019 נובעת מהעברת קרקע מנדל"ן להשקעה למלאי מקרקעין.

(ד) רכישת ומכירת נכסים  
להלן פירוט בדבר רכישת ומכירת נכסים, לפי אזורים:

אזור	משתנים	תקופה (שנה שנתיימה ביום)		
		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020
דרום	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בשנה	1	-
		תמורה מימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	80,500	-
		שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	7	-
		NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	4,795	-
דרום	נכסים שנרכשו	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	29,721	-
		מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	1
		עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	13,319	4,300
		NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	-	-
מרכז	נכסים שנרכשו	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)	20	<sup>1</sup> 2.132
		מספר נכסים שנרכשו בשנה	1	3
		עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	57,240	79,999
		NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	2,105	591
		שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)	7.48	<sup>2</sup> 13.48

(1) החברה רכשה קרקעות למלונאות ומשרדים בשטח של כ-11 דונם ומבנה משרדים בשטח של כ-2,200 מטר  
(2) החברה רכשה קרקע לתעשייה בשטח של כ-2 דונם

(ה) מבנה נדל"ן מניב מהותי מאד

**מרכז בילוי ומסחר "סינמה סיטי", באר שבע**

ביום 15 במרץ 2020, בעקבות הנחיות משרד הבריאות כחלק מההתמודדות עם משבר נגיף הקורונה, נסגר מרכז הסינמה סיטי בבאר שבע לכניסת מבקרים, ונותר סגור, כמעט ברצף עד לתום שנת 2020 ואף לאחריה, עד פתיחת המסחר, באופן מדורג, החל מחודש פברואר 2021. לפרטים נוספים ראה מידע בדבר השלכות נגיף הקורונה בסעיף 3.3.1 לעיל.

החברה פעלה להפחתת הוצאות ניהול הנכס. עם זאת, לעצם היות הנכס סגור מרבית שנת הדו"ח היתה השפעה מהותית על היקף ההכנסות מהנכס. לאור האמור, הנכס הניב תשואה שלילית בשנת הדו"ח.

כאמור, הנכס נפתח חזרה לפעילות ביום 17 בפברואר 2021, הפעילות לא כוללת את בתי הקולנוע והתיאטרון. בתי הקולנוע צפויים להיפתח בחודש אפריל 2021.

להלן פרטים כלליים אודות הנכס:

(1) הצגת הנכס:

פירוט ליום 31.12.2020	
סינמה סיטי	שם הנכס
באר שבע	מיקום הנכס
אין	שטחי משרדים
27,401	שטחי מסחר במ"ר
684	שטחי אחסנה במ"ר
936	מספר חניות
70,161	סה"כ שטח הנכס במ"ר
עסקה משותפת	מבנה האחזקה בנכס
3680%	חלק התאגיד בנכס
הקרקע נרכשה מהמנהל במספר פעימות בין השנים 2009 - 2011	תאריך רכישת הנכס
חכירה	זכויות משפטיות בנכס
הזכויות רשומות ברמ"י ע"ש החברה	מצב רישום זכויות משפטיות
אין	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
אין	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיוצא באלה)
איחוד יחסי	הצגה בדוחות הכספיים

<sup>36</sup> ביום 7 פברואר 2021 חתמה החברה על הסכם לביטול עסקת המכר משנת 2013 לשותף בנכס, זאת הואיל והשותף לא שילם את מלוא התמורה אותה התחייב לשלם. לאחר ביטול העסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במתחם וכן במלוא מניות חברת הניהול של המתחם. לפרטים נוספים ראו באור 43 בדו"חות הכספיים, אירועים לאחר תום תקופת הדיווח.

שנת 2019	שנת 2020	נתונים עיקריים:
		נתונים לפי 100%
360,000	361,000	שווי הוגן (באלפי ש"ח)
		רווחי או הפסדי שערך
359,839	361,000	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ערך בספרים בסוף שנה
-	1,213	במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ביטול ירידת ערך שנזקפה בשנה (באלפי ש"ח)
82%	88%	שיעור תפוסה ממוצע (%)
27,702	29,803	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
1,424	3,044	סה"כ הכנסות ממסחר (באלפי ש"ח)
68	63.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לשנה ש"ח)
110	110	דמי שכירות ממוצעים למ"ר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה
<sup>38</sup> (1,474)	<sup>37</sup> (3,989)	NOI (אלפי ש"ח)
27,731	27,697	NOI מייצג <sup>39</sup>
0% <sup>41</sup>	40-1%	שיעור תשואה בפועל (%)
7.76%	7.76%	שיעור תשואה מתואם (%)
21	34	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

<sup>37</sup> פרויקט הסינמה סיטי היה סגור מרבית שנת 2020, זאת בשל סגרים שנקבעו בגין נגיף הקורונה. לסגירת הנכס כאמור הייתה השפעה מהותית על היקף ההכנסות ממנו. לאור האמור, הניב הנכס תשואה שלילית בשנת הדו"ח.

<sup>38</sup> פרויקט הסינמה סיטי נפתח בשלהי שנת 2019. לצורך פתיחת הנכס, הוציאה החברה הוצאות, הן באחזקת הנכס והן בפרסומו ובשיווקו. הואיל והנכס החל להתאכלס בסוף השנה ובהדרגה, התקבלו הכנסות חלקיות בלבד. לאור האמור, הניב הנכס NOI שלילי.

<sup>39</sup> כמוצג בהערכת השווי לנכס.

<sup>40</sup> ראה סעיף 3.3.1 לעיל לעניין הסגרים שנקבעו בגין נגיף הקורונה.

<sup>41</sup> לא רלוונטי לאור פתיחת הנכס בסוף שנת 2019.

(1) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

שנת 2019 <sup>42</sup>	שנת 2020	נתונים לפי 100%
	באלפי ש"ח	
		הכנסות:
1,780	3,044	מדמי שכירות - קבועות
	3,524	מדמי ניהול
	6,568	סה"כ הכנסות
		עלויות:
(3,623)	9,105	ניהול, אחזקה ותפעול
	1,452	אחרות
	10,557	סה"כ עלויות
(1,843)	<sup>43</sup> (3,989)	N.O.I

(2) נתונים אודות שוכרים:

תיאור הסכם השכירות					שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי לעשרים אחוזים או יותר מההכנסות הנכס?	האם הוא שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%), בשנת 2020	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 80%)
ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (אם קיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (בשנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנתרה (בשנים)					
קיומם של בתי הקולנוע מבססים את מהותו של הנכס כמרכז פנאי ובילוי	שטרי חוב	עליה ריאלית של 5% לאחר 5 שנים ראשונות ובחידוש אופציה ובנוסף הצמדה למדד המחירים לצרכן	10	10	בתי קולנוע	כן	כן	52%	שוכר א'

<sup>42</sup> הקמת הנכס הסתיימה בשלהי שנת 2019 ונפתח בהדרגה לאכלוס. לפיכך, היקף ההכנסות בנכס הינו בסך לא מהותי של כ- 1.8 מלש"ח, מתוכו חלק החברה כ- 1.5 מלש"ח. העלויות שנזקפו בגין ניהול, אחזקה ותפעול הינן בסך של כ- 3.6 מלש"ח.

<sup>43</sup> פרויקט הסינמה סיטי היה סגור מרבית שנת 2020, זאת בשל סגרים שנקבעו בגין נגיף הקורונה. לסגירת הנכס מרבית הדו"ח הייתה השפעה מהותית על היקף ההכנסות מהנכס. לאור האמור, הנכס הניב תשואה שלילית בשנת הדו"ח.

(3) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2025 ואילך	לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2024	לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2023	לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2022	לשנה שהסתיימה ביום 31/12/2021	
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
48,607	16,950	19,596	21,930	4422,550	מרכיבים קבועים
48,607	16,950	19,596	21,930	22,550	סה"כ

(4) מימון:

הלוואה א':	מימון מסוים (חלק התאגיד בנכס 80%)		
150,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019	יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי
0	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
150,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
150,000	שווי הוגן ליום 31.12.2020 (תום שנת דיווח) (במטבע ההצגה)		
31/12/2020	תאריך נטילת הלוואה מקורי		
150,000	גובה הלוואה מקורי (במטבע המסחרי)		
פריים בתוספת מרווח	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2020 (%)		
הלוואה מתחדשת, תשלומי ריבית שבועית	מועדי פירעון קרן וריבית <sup>45</sup>		
	תניות פיננסיות מרכזיות		
	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכדומה]		
	ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא] (לעניין זה, "non-recourse" – מימון ללא זכות חזרה ללווה, מלבד זכות מימוש בטוחה)		

<sup>44</sup> צפי זה משקף הכנסות לפי חוזים חתומים. בפועל, הואיל ורוב הנכס היה סגור עד לתחילת חודש מרץ 2021 ולאור המגבלות הממשיכות לחול על חלק מעסקי השוכרים, באופן שלא מאפשר הפעלתם באופן אופטימלי, היקף ההכנסות צפוי להיות נמוך יותר.

<sup>45</sup> ההלוואה הועמדה בתנאי on-call, עם ריבית שבועית. בסמוך לפני פרסום הדו"ח, העמידה החברה אשראי ה לזמן ארוך בבנק אחר בסך של 225,000 אלפי ש"ח. תקופת ההלוואה היא 13 שנים, כאשר ניתן גרייס של שנתיים. הפרעון צפוי להתחיל בשנת 2023.

(5) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31/12/2020
שעבודים	שעבוד לבנק הבינלאומי	150,000

(6) פרטים אודות הערכת השווי:

2019	2020	נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 80%
360,000	361,000	השווי שנקבע (במטבע המסחרי)
ירון ספקטור	ירון ספקטור	זהות מעריך השווי
כן	כן	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/2019	31/12/2020	תאריך תוקף הערכת השווי (התאריך שאליו מתכוונת הערכת השווי)
היוון תזרים מזומנים	היוון תזרים מזומנים	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)

הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי (ינתנו באופן מסוים לפי הערכת השווי שניתנה) (הרשימות הן להדגמה בלבד):

2019	2020	אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)
33,834	33,815	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מטרים רבועים) שיעור תפוסה בשנה +1 (%) <sup>46</sup>
82%	83.4%	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
68	66	דמי שכירות בש"ח [חודשיים] ממוצעים למטר רבוע מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1
(1,750)	(1,612)	הוצאות תקופתיות ממוצעות בשמירה על הקיים
9% - 7.5%	9% - 7.5%	שיעור היוון/שיעור תשואה/מכפיל שנלקח לצורך הערכת שווי (%)
<u>שווי הנכס:</u>		<u>ניתוח רגישות לשווי הנכס:</u>
365,550	378,600	עליה של 5% בשיעור התפוסה
329,700	343,200	ירידה של 5% בשיעור התפוסה
365,550	378,600	עליה של 5% בדמי השכירות הממוצעים
329,700	343,200	ירידה של 5% בדמי השכירות הממוצעים
358,210	325,300	עליה של 5% בשיעור ההיוון
363,090	373,900	ירידה של 5% בשיעור ההיוון

<sup>46</sup> בשנת 2019 הובא בחשבון מקדם דחייה של חצי שנה (חצי שנה, משקף ליניארית שנה להשלמת אכלוס וקבלת דמי שכירות) עקב היות הנכס בשלב אכלוס. כמו כן, בשנת 2020, לאור משבר נגיף הקורונה, בהערכת השווי הובא בחשבון מקדם דחייה נוסף של כחצי שנה, עד להשבת הפעילות של הקניונים והנעת הפרויקט מחדש.

(ו) גילוי אודות התאמות

להלן פירוט בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי המוצגים  
במונחי עלות:

ליום			
(מאוחד) (באלפי ש"ח)			
31.12.2019	31.12.2020		
389,543	390,212	סה"כ נכסים מניבים באזור דרום כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (1) א לעיל (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
107,310	141,278	סה"כ נכסים מניבים באזור מרכז כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (1) א לעיל (מאוחד)	
56,172	85,745	סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (9) לעיל	
14,088	7,311	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור מרכז (במאוחד)	
2,768	7,738	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור רומניה (במאוחד)	
82,585	55,177	סה"כ קרקעות להשקעה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
-	54,419	סה"כ קרקעות להשקעה באזור מרכז כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (9) לעיל	
3,972	4,366	סה"כ קרקעות להשקעה ברומניה, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
656,438	746,246	סה"כ (מאוחד)	
(79,827)	(76,879)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	
-	(6,541)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	התאמות
(11,491)	(10,826)	התאמות הנובעות מסיווג מלאי עסקי	
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(91,318)	(94,246)	סה"כ התאמות	
565,120	652,000	סה"כ, אחרי התאמות	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
436,510	466,314	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	
61,966	89,768	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) לעיל	
66,644	95,918	סעיף נדל"ן להשקעה שסווגו כקרקעות (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
565,120	652,000	סה"כ	

#### 4.3.3 שיווק והפצה

החברה משווקת את שטחי הנדל"ן המניבים שבבעלותה בישראל בעיקר באמצעות חברות שיווק.

#### 4.3.4 תחרות

הגורמים העיקריים המשפיעים על התחרות בתחום הנכסים המניבים, כוללים, בין היתר, את מיקומם הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש לשטחי השכרה באזור, גובה דמי השכירות, איכות ועלויות הניהול, איכות הבניה והמוניטין של המשכיר. גורם נוסף המשפיע על התחרות בתחום זה הינו הגידול בנפח הפעילות של המסחר המקוון (E-commerce).

עיקר פעילותה של החברה הינו בתחום הנדל"ן היזמי למגורים ועל כן אינה מהווה גורם תחרותי משמעותי בתחום פעילות זה.

#### 4.3.5 מגבלות ופיקוח על החברה

לעניין האמור חלות מגבלות החלות גם לגבי ייזום פרויקטים למגורים, כמפורט בסעיף 4.1.9 לעיל. כמו כן, חל על פעילות החברה בתחום השכרת הנכסים המניבים חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.

#### 4.3.6 יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום לנדל"ן מניב

בכוונת החברה להמשיך בהליכי התכנון ו/או פיתוח של חלק מהמקרקעין עליהם מיועדים להיות מוקמים נכסים מניבים. החברה תשקול מכירה ו/או הכנסת שותפים לפרויקטים ו/או רכישה של פרויקטים חדשים בהתאם למצב השוק ולהזדמנויות עסקיות.

כמו כן, החברה החלה בפיצול מרבית פעילות הנדל"ן שברשותה לחברה בת ובטיפול בהליכים הנדרשים לקבלת אישור הרשויות הרלוונטיות (לרבות אישור מס הכנסה). טרם נתקבל אישור הרשויות ואין כל וודאות כי הליך הפיצול ייצא לפועל.

#### 4.3.7 צפי לשנה הקרובה

א. דימונה - לחברה קרקע בשטח של כ- 20,500 מ"ר במרכז העיר דימונה. החברה מקימה על הקרקע מרכז מסחרי בשטח עיקרי בהיקף של כ- 16,400 מ"ר, מתוכו כ- 8,400 מ"ר למסחר וכן 8,000 מ"ר לתעסוקה, שטחי שירות כ- 5,125 מ"ר ושטח מרתף כ- 11,250 מ"ר. עבודות ההקמה הינן בשלבי סיום והחברה צופה לפתוח את הפרויקט לפעילות עסקית שוטפת במהלך שנת 2021.

נכון למועד פרסום הדו"ח החברה חתמה על הסכמים מול שוכרים ביחס לכ- 75% משטחי המסחר וכן כ- 25% משטחי המשרדים. מתנהל מו"מ להשכרת 25% נוספים משטחי המשרדים ו- 25% משטחי המסחר.

ב. כפר סבא – נכון לפרסום הדוח, החברה חתמה על הסכמים נוספים ביחס לכ- 90% משטחי המסחר. כמו כן, החברה קיבלה היתר בניה להוספת משרדים בשטח של כ- 4,000 מ"ר במרכז המסחרי הקיים. עבודות ההקמה צפויות להתחיל ברבעון השני של שנת 2021.

ג. גנציה רומניה – בשלהי שנת 2019 החלה החברה בהקמת מרכז מסחרי בסמוך לפרויקט מגורים שהיא בונה בשכונת גנציה בבוקרשט רומניה. המרכז המסחרי כולל שטחי משרדים בהיקף של כ- 5,000 מ"ר ושטחי מסחר בהיקף של כ- 2,000 מ"ר.



פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב חושפת אותה לסיכונים כדלקמן:

- א. **האטה במשק** - האטה במשק עלולה להשפיע על חוסן של החברות במשק, ובהתאם על רמת דמי השכירות ושיעור התפוסה של שטחי המסחר והמשרדים. כמו כן, להאטה במשק עלולה להיות השפעה על יכולת כלכלית של לקוחות של בתי העסק והמשרדים (להלן: "**האטה במשק**").
- ב. **החמרת התנאים לגיוס אשראי** - החמרת התנאים לגיוס אשראי ממוסדות פיננסים ו/או משוק ההון עלולה לגרום לקושי בהשגת מימון ולדרישה להעמדת הון עצמי בשיעורים גבוהים יותר. בנוסף, הדבר עלול ליצור קושי במכירת נכסים למשקיעים (להלן: "**גיוס אשראי**").
- ג. **ירידה בביקושים** - ירידה בביקושים לשטחי מסחר ומשרדים עלולה לגרום לפגיעה בתוצאות הכספיות של חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב. כך, לדוגמה, מגמת המעבר מצד בעלי מקצועות חופשיים משכירות לעבודה מהבית עקב משבר נגיף הקורונה, עלולה לגרום לירידה בביקושים למשרדים. כמו כן, הגידול בנפח הפעילות של מסחר מקוון עלול לגרום לירידה בביקושים לשטחי מסחר (להלן: "**ירידה בביקושים**").
- ד. **נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה** - לאור העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו (בשלבי הרצה) ונכסים בהקמה והחברה אינה מפיקה מהם בשלב זה הכנסה, חשופה החברה לסיכוני ייזום, לרבות העדר נזילות בהשקעות בנדל"ן, והאפשרות של נשיאה בהוצאות בגין בינוי ופיתוח נכסים כאשר קיימת אי ודאות ביחס להצלחת החברה להשכיר את השטחים בנכסים שיבנו (להלן: "**נכסים בשלבי הקמה**").
- בהקשר זה יוער כי בפרויקט הסינמה סיטי שהקמתו הסתיימה בשלהי שנת 2019 והינו נפתח לפעילות בהדרגה, בוצעה השקעה משמעותית על ידי החברה ואולם הפרויקט האמור עדיין אינו מניב הכנסות בהיקף משמעותי.
- ה. **עלות חומרי גלם או מחסור בהם** - לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12 (ז) לעיל (להלן: "**חומרי גלם**").
- ו. **מחסור בעובדים זרים** - לענין סיכון זה ראו סעיף 3.3.4 לעיל (להלן: "**מחסור בעובדים זרים**").
- ז. **השפעות נגיף הקורונה** – להשפעות נגיף הקורונה ראו סעיף 3.3.1 לעיל.
- להלן טבלה המפרטת את מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הנדל"ן המניב:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
		האטה במשק, השפעת נגיף הקורונה	סיכוני מקרו
	חומרי גלם, מחסור בעובדים זרים	גיוס אשראי, ירידה בביקושים	סיכונים ענפיים
		נכסים בשלבי הקמה	סיכונים מיוחדים לחברה

#### 4.4 פעילויות נוספות

##### 4.4.1 פעילות עבודות איטום בבניה

א. חברה בת של החברה, בריק נורני בע"מ (להלן: "בריק נורני") עוסקת בביצוע עבודות איטום לענף הבנייה החל משנת 2008. בחודשים נובמבר ודצמבר 2020 התקשרה החברה במספר הסכמים הנוגעים לבריק נורני בע"מ, בה החזיקה החברה בשיעור של 60% ערב ההתקשרויות האמורות. במסגרת אותן התקשרויות רכשה החברה את חלקם של שני בעלי מניות המיעוט ולאחר מכן הקצתה לצד שלישי 80% ממניות בריק נורני. העסקאות בוצעו במחירים לא מהותיים. לאחר שהושלמו העסקאות, מחזיקה החברה ב- 19.9% ממניות חברת בריק נורני. לפרטים נוספים ראו באור 26 לדוחות הכספיים.

מובהר כי פעילות זו אינה נחשבת כתחום פעילות בדוחותיה הכספיים של החברה.

ב. לפרטים בדבר התוצאות העסקיות של בריק נורני, ראו תקנה 13 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרטים נוספים) להלן.

#### 4.5 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה

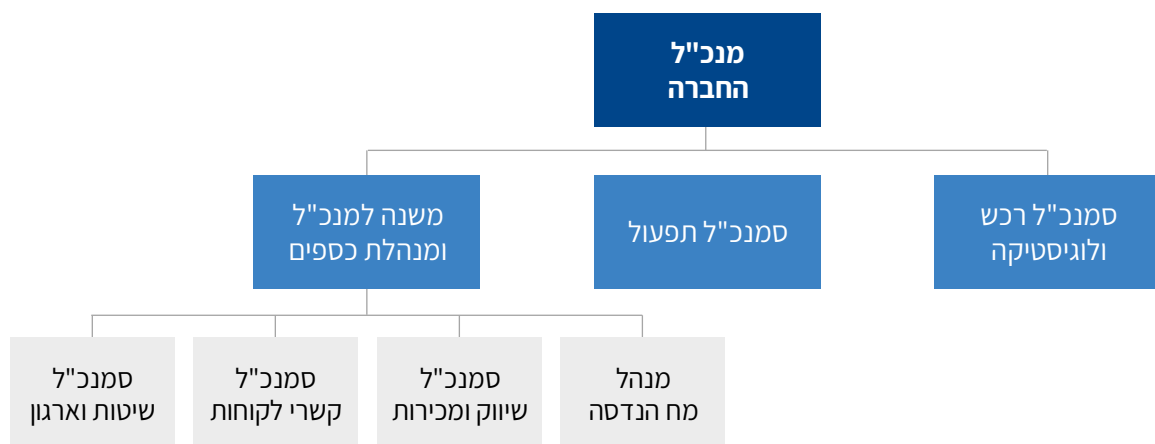
##### 4.5.1 רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים-

הרכוש הקבוע של הקבוצה באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2020 ו-31.12.2019 כולל:

31.12.19		31.12.20		שימושים	
עלות מופחתת	עלות מקורית	עלות מופחתת	עלות מקורית		
1,621	16,109	872	15,802	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	ייצור הספקת שחורות ושירותים
8,684	51,375	10,039	55,816	ציוד בניה	
22,873	30,591	18,890	26,970	מבנים ומקרקעין	
2,570	3,576	2,080	3,576	מערכת פוטו וולטאית	צרכים מנהליים
4,375	18,277	4,453	19,755	ציוד וריהוט משרדי	
4,651	8,223	2,980	5,983	רכבים פרטיים	
<b>44,774</b>	<b>128,151</b>	<b>39,314</b>	<b>127,902</b>	<b>סה"כ</b>	

##### 4.5.2 הון אנושי

א. להלן תרשים המבנה הארגוני של החברה:



ב. החברה מנהלת את תחומי פעילות ייזום ובניה למגורים בארץ ונדל"ן מניב באמצעות המחלקות הבאות:

מספר עובדים	מחלקה
8	מחלקת הנדסה ותכנון
15	מחלקת שיווק, מכירות ופינוי בינוי
11	מחלקת לקוחות
30	מחלקת הנהלה וכספים, ארגון ושיטות וחשבות
17	מחלקת רכש ולוגיסטיקה
144	מחלקת תפעול וביצוע
5	מחלקת משאבי אנוש ואדמיניסטרציה
230	סה"כ

בנוסף, פועלות החברות הבנות של החברה באמצעות הון אנושי המונה 12 עובדים:

י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ – חברה זו מרכזת את הפעילות בחו"ל. מנכ"ל החברה, מר יגאל דמרי, מעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בקשר לפעילותה בחו"ל מעת לעת. בשלהי שנת 2014 התקשרה חברה זו בהסכם עם החברה לפיו היא תנהל ותטפל גם בנכסי נדל"ן להשקעה של החברה. לצורך האמור מעסיקה חברה זו ארבעה עובדים לניהול הפעילות.

דמרי גלים בע"מ – חברה זו עוסקת בפרויקטים של התחדשות עירונית, בעיקר תמ"א 38, והינה מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 60%. בחברת הבת מועסקים 7 עובדים.

דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ – חברה זו עוסקת בניהול פרויקט הסינמה סיטי בבאר שבע והינה מוחזקת, נכון ליום 31.12.2020, ע"י החברה בשיעור של 80%. בחברת הבת מועסקים 4 עובדים.

ג. אופי ההתקשרות עם העובדים – החברה מתאפיינת ביציבות תעסוקתית ומרבית העובדים בהינם ותיקים. עובדי החברה חתומים על הסכמי העסקה בכתב. על עובדי שטח חל הסכם העבודה הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבניין והעבודות הציבוריות וצווי ההרחבה שהוצאו ביחס אליו.

ד. קבוצת נושאי המשרה ועובדי הנהלה הבכירה

לחברה אין תלות באף אחד מעובדיה למעט במר יגאל דמרי, בעל השליטה, מנכ"ל החברה. ראו גם סעיף 4.5.10(ב) להלן. לתיאור הרכב נושאי המשרה בחברה ותנאי העסקתם ראו תקנה 21 לחלק ד' בדוח התקופתי (פרק הפרטים נוספים).

## ה. פיתוח מערך הון אנושי

החברה נוהגת להשקיע בעובדיה במגוון דרכים, ביניהן:

- (1) מערך הדרכות – החברה מקיימת מערך הדרכות לפיתוח ההון האנושי בהתאם לתחומי הפעילות של החברה וכן בהתאם לצרכי השוק המשתנים. החברה שמה דגש על קיום מערך הדרכות שוטף בתחום הבטיחות. החברה סבורה כי ההון האנושי העובד בה מוכשר לביצוע תפקידו כהלכה וכן פועלת לעדכון הידע המקצועי של עובדיה והתאמתו לצרכי השוק.
- (2) מערך תגמול – החברה נוהגת לתגמל את עובדיה בגין תפקוד יוצא דופן או ביצועים מעל המצופה בשנה החולפת. כמו כן, החברה נוהגת לתגמל את נושאי המשרה ואת עובדיה הבכירים במענקים שנתיים. מדיניות התגמול של החברה כוללת אפשרויות למתן מענק לנושאי המשרה, בין היתר על בסיס רכיב מענק מבוסס יעדים. בנוסף, קיימת תכנית תגמול פרויקטלי על בסיס ביצועים אישיים לכלל עובדי מחלקת הביצוע, מערך תגמול מבוסס עמלות וכן תגמול על בסיס ביצועים אישיים לכלל העובדים.
- (3) מערך רווחה – החברה בונה תכנית רווחה שנתית שמטרתה לטפח את רווחת עובדי החברה. תחום רווחת העובד הינו נדבך משמעותי באופי פעילות החברה ואף מאפיין את תפיסתה כי טיפוח ההון האנושי הינו המתכון להצלחתה לאורך השנים.

א. להלן תיאור תמציתי של הרכב ההון החוזר של החברה:

בצד הנכסים:

- (1) מזומן.
- (2) פקדונות ויתרות עוי"ש מוגבלים בשימוש. אלו הם יתרות ופקדונות המוגבלים בשימוש מכח חוזה הליווי שבין החברה לבין הבנקים המלווים את הפרויקטים. יתרות אלו משתחררות בכפוף לעמידה בתנאי הליווי.
- (3) לקוחות, חייבים ויתרות חובה: סעיף זה כולל בעיקר לקוחות ויתרות חובה שמקורם בעסקאות למכירת מקרקעין, מקדמות לרכישת מקרקעין וכן בפעילות האיטום וביצוע עבודות הקמה. בתחום הבניה למגורים – התמורה בגין מכירת יחידות הדיור משתלמת בדרך כלל בהתאם לקבוע בהסכמי הרכישה, וכן הדירות נמסרות ללקוחות לאחר תשלום החשבון הסופי. על כן, אין אשראי ללקוחות. בתחום הנכסים המניבים – לא קיים אשראי ללקוחות הואיל ודמי השכירות משולמים מראש. ללקוחות האיטום מועמדים אשראים על ידי חברת הבת. תקופות האשראי נעות לרוב בין 30 ל-120 יום. לעניין הרכב חייבים ויתרות חובה ראו באור 8 לדוחות הכספיים.
- (4) מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה מסתכם לסך של 991,921 אלפי ש"ח.
- (5) נכסים המוחזקים למכירה מסתכמים לסך של 27,764 אלפי ש"ח.

בצד ההתחייבויות:

- (1) אשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, מסתכם לסך של 410,396 אלפי ש"ח.
- (2) אשראי ספקים – החברה מקבלת אשראי מספקיה וקבלני הביצוע שלה לתקופות הנעות בין 30 ל-120 ימים.
- (3) זכאים שונים – לעניין הרכב זכאים שונים ראו באור 17 לדוחות הכספיים.
- (4) התחייבות בגין חוזים עם לקוחות – סך של כ- 95,285 אלפי ש"ח.
- (5) התחייבויות בגין הנכסים המוחזקים למכירה.

ב. הונה החוזר של החברה לתקופה של שנים עשר חודשים שונה מההון החוזר המוצג בדוח הכספי. תקופת המחזור התפעולי של החברה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה, הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילויות אלה.

לצורך הצגת ההון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים, סווגו בניינים בהקמה, שעתידיים להסתיים בתקופה שלאחר שנים עשר חודשים, כנכסים לא שוטפים. כמו כן, התחייבויות החברה שהינן לתקופה ארוכה יותר משנים עשר חודשים, סווגו כהתחייבויות לא שוטפות.

להלן מובאים נתוני ההון החוזר וההתאמות הנדרשות:

סך הכל הון חוזר לתקופה של שנים עשר חודשים	התאמות של (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
<b>באלפי ש"ח</b>			
1,153,314	(539,644)	1,692,958	<b>נכסים שוטפים</b>
584,182	(210,273)	794,455	<b>התחייבויות שוטפות</b>
569,132	(329,371)	898,503	<b>עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות</b>

לא קיים בחברה גירעון בהון החוזר לתקופה של שנים עשר חודשים.

#### 4.5.4 מימון/שעבודים

א. החברה מממנת את פעילותה השוטפת באמצעות הון עצמי, אשראי מגופים פיננסיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהונפקו על ידי החברה, מקדמות מרוכשי דירות ומאשראי ספקים.

האשראי הבנקאי בארץ ובחו"ל כולל אשראי שקלי לא צמוד לזמן ארוך ולזמן קצר, ואשראי צמוד אירו. על פי רוב החברה מתקשרת בהסכם ליווי פיננסי ביחס לפרויקטים המבוצעים על ידה.

להלן פרטים בדבר הרכב האשראי ליום 31.12.2020, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו:

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת		שיעור ריבית שנתית ממוצעת		לזמן ארוך <sup>3,2</sup>	לזמן קצר <sup>2</sup>	באלפי ש"ח
לזמן קצר	לזמן ארוך	לזמן קצר	לזמן ארוך			
<b>מקורות בנקאיים</b>						
2.36%	2.31%	2.34%	2.30%	1,079,509	213,617	<b>ישראל</b>
2.93%	2.92%	2.90%	2.90%	3,550	2,390	<b>חו"ל</b>
1.51%	1.51%	1.50%	1.50%	68	507	<b>מקורות לא בנקאיים - חו"ל</b>
<b>מקורות לא בנקאיים</b>						
	3.53%		3.50%	-	47,991	<b>אגרות חוב (סדרה ה')</b>
	3.48%		3.45%	45,106	45,106	<b>אגרות חוב (סדרה ו')</b>
	3.07%		3.05%	156,622	33,562	<b>אגרות חוב (סדרה ז')</b>
	4.21%		4.17%	347,798	-	<b>אגרות חוב (סדרה ח')</b>
	2.60%		2.58%	193,200	16,800	<b>אגרות חוב (סדרה ט')</b>
0.79%		0.79%			50,026	<b>ניירות ערך מסחריים</b>
				<b>1,825,852</b>	<b>409,998</b>	<b>סה"כ</b>

(1) מוצג לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

(2) כולל חלויות שוטפות.

(3) יתרת אג"ח לז"א בדוח כספי קטנה בכ- 7,055 אש"ח. ההפרש מיוחס להוצאות הנפקה ופרמיה.

**ב. מגבלות אשראי**

לעניין עמידה ביעדים להם מתחייבת החברה בהסכמי ליווי ראו סעיף 4.1.6 לעיל. לפרטים אודות התחייבות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה'ט') לעמידה בתניות פיננסיות שלהלן: הון עצמי מתואם מינימלי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו, הון עצמי למאזן ומגבלה על חלוקת דיבידנד, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון. לפרטים בדבר מגבלות דירוג ראו סעיף 1.4 לעיל. נכון ליום 31.12.2020 ובסמוך למועד פרסום הדוח החברה עומדת בכל מגבלות הדירוג החלות עליה. לפרטים נוספים, ראו באורים 21 ו-22 בדוחות הכספיים של החברה.

כמו כן, החברה התחייבה כלפי מידרוג לשמור על מסגרות אשראי פנויות בשיעור שלא יפחת מ-110% מהיקף גיוס נע"מים, שעומד על סך של כ-50 מיליון ש"ח ע.נ.

**ג. אשראי שהתקבל/נפרע בין תאריך הדוחות הכספיים ועד בסמוך לתאריך פרסום הדו"ח**  
 מיום 01 בינואר 2021 ועד ליום 21 במרץ 2021 החברה העמידה אשראי בסך של 436,600 אלפי ש"ח. מנגד פרעה אשראי בסך של 189,883 אלפי ש"ח. סך הגידול באשראי עומד על 246,717 אלפי ש"ח.

**ד. מסגרות אשראי של החברה ותנאיהן**

לקבוצה מסגרות אשראי בהתאם להסכמי ליווי פיננסיים לפרויקטים במסגרתם מעמיד המוסד הפיננסי לחברה, בחשבונות המנוהלים אצלו, מסגרות אשראי, ערבויות לפי חוק המכר וערבויות ביצוע לפרויקטים. כמו כן, לקבוצה מסגרות אשראי נוספות שאינן במסגרת הסכמי הליווי עם הבנקים השונים.

להלן פירוט בדבר מסגרות האשראי ויתרות לניצול:

28.02.21	31.12.20	אלפי ש"ח	סוג מסגרת האשראי
2,273,393	2,260,780	סך מסגרות אשראי לפרויקטים וקרקעות מתאגידים בנקאים כולל ערבויות כספיות	מסגרות אשראי בגין פרויקטים בליווי וקרקעות
1,254,011	1,286,761	מסגרות מנוצלות	
400,323	373,901	יתרה לניצול על פי מגבלות הליווי <sup>1</sup>	
3,232,823	3,005,940	סך מסגרת ערבויות חוק מכר <sup>2</sup>	מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר
1,538,267	1,443,668	ניצול ערבויות חוק מכר	
1,694,556	1,562,272	יתרה לניצול ערבויות חוק מכר	
233,648	154,933	סך מסגרות אשראי לפעילות שוטפת מתאגידים בנקאים (אשראי כולל ערבויות כספיות)	מסגרות אשראי שוטפות <sup>3</sup>
78,948	20,564	ניצול אשראי וערבויות כספיות	
154,700	134,369	יתרה לניצול אשראי וערבויות כספיות	
114,608	127,414	סך מסגרות אשראי לערבויות פורמליות	מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות
96,061	116,365	ניצול ערבויות פורמליות	
18,547	11,049	יתרה לניצול ערבויות פורמליות	

(1) המסגרת ניתנת לניצול בפרויקטים בהם התקיימו התנאים לכך, בכל פרויקט קיימת יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל.  
 (2) מסגרת ערבויות חוק מכר הינה המסגרת המירבית לניצול בהתאם להסכמי הליווי.

**ה. אשראי בריבית משתנה**

עיקר ההלוואות בריבית משתנה הינו בריבית של פריים + 0.4%-1.0%. הריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. בשנת הדוח הריבית המשתנה נעה בין שיעורים של 2.15%-3.2%.

## ג. דירוג אשראי

אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ה' - ט') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A1.il עם אופק דירוג יציב. ראו גם דוח מידי של החברה מיום 27.08.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-08504), הנכלל כאן על דרך של הפנייה וכן סעיף 13 לדוח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על ידי מידרוג בדירוג P-1 בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח. ראו גם דוח מידי של החברה מיום 04.06.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-057654), הנכלל כאן על דרך של הפנייה.

ז. נכון למועד חתימת הדו"ח החברה מעריכה כי לא תידרש בשנה הקרובה למקורות מימון נוספים לצורך כיסוי תפעול העסקים השוטפים, למעט מימון שיתקבל לפרויקטים קיימים וחדשים וניצול מסגרות אשראי שוטפות קיימות. החברה צופה כי מסגרות האשראי תחודשנה, שכן לאורך כל שנות פעילותה החברה ממחזרת אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים בגין מימון רכישת קרקעות ומסגרות אשראי שוטפות. עם זאת, מובהר כי אין כל וודאות לגבי חידוש ההלוואות ומסגרות האשראי הנ"ל בתנאים הקיימים, זאת במיוחד לאור משבר הקורונה והשלכותיו הפוטנציאליות על החברה ועל המשק בכללותו.

## ח. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה על פי הסכמי הליווי עליהם היא חותמת בקשר עם הפרויקטים אותם היא מבצעת, החברה נוהגת לשעבד לטובת המוסד הפיננסי המלווה את כל זכויותיה בפרויקט ובמקרקעין עליהם מוקם הפרויקט, הציוד, זכויות החברה כלפי ספקים, קבלנים ונותני שירותים בפרויקט וזכויותיה על פי הסכמי הביטוח של הנכסים.

בנוסף, החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' – ט') של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו להבטחת כל חוב או התחייבות כלשהי, אלא אם החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף באותה דרגה פרי פאסו על-פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב, או לחילופין אם החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.

## ט. אגרות חוב שהונפקו לציבור

לפרטים אודות אגרות החוב שבמחזור שהונפקו על ידי החברה ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

## י. אשראי בר דיווח

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך בדבר אשראי בר דיווח אשר פורסמה ביום 30.10.2011 (כפי שעודכנה 19.3.2017) (להלן: **"עמדת אשראי בר דיווח"**), נכון למועד הדוח אגרות חוב (סדרה ח' ו-סדרה ט') ששווין הנקוב סמוך למועד הדיווח הנו, כ-347,798 אש"ח וכ-210,000 אש"ח בהתאמה, נחשבות כהלוואות מהותיות.<sup>47</sup> לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה, לרבות התניות פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב ועמידה בהן, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

<sup>47</sup> לענין זה, בהתאם לעמדת אשראי בר דיווח, "הלוואה מהותית" היא הלוואה, למעט הלוואה בין החברה לבין חברה בת שלה, ובכלל זה התחייבות מכח הנפקת אגרות חוב או מימוש מסגרת אשראי, החורגת ממימון החברה הרגיל בשל טיבה, היקפה או תוצאתה האפשרית, ואשר יש לה או עשויה להיות לה השפעה מהותית על החברה; לענין זה הלוואה תיחשב כמהותית: (א) ביחס להלוואה שנטלה החברה כחברת אם – היקפה או יתרונה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות החברה כחברת אם, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי לתום שנת הדיווח; (ב) ביחס להלוואה שנטלה חברה בת – היקפה או יתרונה בדוחות הכספיים המאוחדים מהווה 5% או יותר מסך נכסי החברה וכן מהווה 10% או יותר מסך הלוואות כלל החברות הבנות של החברה, כפי שהן מוצגות בדוח על המצב הכספי המאוחד לתום שנת הדיווח.



#### 4.5.5. מיסוי

לענין מיסוי ראו באור 24 לדוחות הכספיים.

#### 4.5.6. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

א. במסגרת פעילותה חשופה החברה לסיכונים מהותיים שונים עקב פגיעה בסביבה ("סיכונים סביבתיים") לרבות בגין פינוי פסולת בנין והובלתה, זיהום מים, קרקע, אוויר ומפגעי רעש.

#### ב. אירועים שהובילו לפגיעה בסביבה

החברה לא נקנסה בסכומים מהותיים בגין פגיעה בסביבה בשנת 2020.

#### ג. הליכים משפטיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה

אין הליכים משפטיים סביבתיים מהותיים המתנהלים כנגד החברה.

#### ד. טיפול בסיכונים הסביבתיים

החברה פועלת להפחתת סיכונים הסביבתיים המהותיים, הן במסגרת תהליך הרישוי והן בתהליך הביצוע. החברה ממלאת אחר הוראות החוק, התקנות והדרישות הרלוונטיות (הלאומיות והמקומיות) ועושה שימוש באמצעים שברשותה בכדי לנסות ולמזער פגיעה פוטנציאלית בסביבה בתחום המים, האנרגיה והפסולת, ובין היתר שוקלת, ככל הניתן, במסגרת שיקוליה להתקשרות עם ספקים את עמידתם בהוראות הדין.

#### ה. עלויות סביבתיות מהותיות בהן נשאה החברה וצפויה לשאת לצורך מניעה או הפחתה של פגיעה עתידית בסביבה

החברה הקימה ומקימה מערכות סולאריות על גגות מבנים שבעלותה, זאת לשם הפחתת התלות העתידית בדלקים פוסיליים וכתוצאה מכך הפחתת זיהום האוויר ופליטות CO<sub>2</sub>.

נכון למועד הדו"ח, הוקמה מערכת סולארית בפארק נעם, בו נמצא המרכז הלוגיסטי של החברה.

תפוקת החשמל השנתית של מתקן זה עומדת על כ- 1,200,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 600 אש"ח. עלות הקמת המערכת הסולארית היתה בסך של כ-2,175 אלפי ש"ח (לפי עלות של כ-3,150 ש"ח לקילו וואט).

החברה הקימה מערכת סולארית על מבנה נדל"ן מניב נוסף שברשותה בעיר נתיבות. תפוקת החשמל השנתית ממתקן זה עומדת על כ- 600,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 280 אש"ח. עלות הקמת המערכת היתה בסך של כ- 1,020 אש"ח (לפי עלות של כ- 3,000 ש"ח לקילו וואט).

בנוסף למערכות הנ"ל מקימה מערכת סולארית על מבנה הסינמה סיטי בבאר שבע. תפוקת החשמל השנתית של מתקן זה צפויה לעמוד על כ- 2,200,000 קילוואט לשעה בהיקף כספי שנתי של כ- 1,000 אש"ח. עלות הקמת המערכת הסולארית הינה בסך של כ-3,600 אלפי ש"ח (לפי עלות של כ-2,800 ש"ח לקילו וואט).

#### 4.5.7. הליכים משפטיים

נכון לתום תקופת הדו"ח לא עומדים ותלויים כנגד החברה הליכים משפטיים מהותיים. ראו באור 20.

יצוין כי ביום 22 ביוני 2020 בוצע חיפוש במשרדי החברה באמצעות רשות התחרות, במסגרתו נאספו מסמכים וחומרי מחשב. כמו כן, נחקרו נושאי משרה בחברה. נכון למועד הדוח אין בידי החברה כל מידע אודות הנושאים הנחקרים.

על פי פרסומים במדיה רשות התחרות עורכת חקירה לגבי מכרז קרקע בנתיבות.

#### 4.5.8. מידע בדבר שינוי חריג בעסקי החברה

לא היה שינוי חריג בעסקיה של החברה בתקופה שלאחר מועד הדוחות הכספיים.

#### 4.5.9. ביטוח

לחברה מספר סיכונים מהותיים בפעילותה, אותם היא מבטחת בפוליסות ביטוח שונות, בין היתר, ביטוח רכוש ומבנים, צד שלישי, חבות מעבידים ואחריות נושאי משרה. לדעת יועצי הביטוח של החברה, כיסוי הביטוח הקיים הינו נאות והולם את הסיכונים הקיימים בתחום הביטוח לאור סוג פעילות החברה.

#### 4.5.10. גורמי סיכון

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בארץ ראו סעיף 4.1.12 לעיל.

לגורמי סיכון המתייחסים לתחום פעילות החברה בייזום בניה למגורים בחו"ל ראו סעיף 4.2.10 לעיל.

לגורמי סיכון המתייחסים לפעילות החברה בייזום והשכרת נדל"ן מניב ראו סעיף 4.3.8 לעיל.

#### בנוסף לגורמי הסיכון המפורטים לעיל, לחברה גורמי סיכון המתייחסים לפעילות בכללותה:

א. סיכוני סייבר- החברה נסמכת על מערכות המידע שברשותה לצורך פעילותה השוטפת. מערכות אלו משמשות את החברה לצורך ניהול נכסי המידע שלה הכוללים, בין היתר, מסמכים, מידע המנוהל במערכת ה-ERP, מערכות שכר ומשאבי אנוש, דואר אלקטרוני ועוד. אובדן או שיבוש המידע, בשל תקלות במערכות מידע, אובדן או השבתה של ציוד וכשל באבטחת המידע עלול לגרום לחברה נזק ניכר בפעילותה העסקית השוטפת. זליגת מידע ממערכות החברה עלולה לגרום לחברה חשיפות עסקיות ורגולטוריות. החברה פועלת למניעת כשלים במערכות המידע, בין היתר, באמצעות תכנון ויישום מערך שרידות מידע וכן באמצעות מנגנוני אבטחה, קבלת ייעוץ ושירות ממומחים חיצוניים ביחד עם צוות מערכות המידע בחברה, זאת לצרכי תמיכה שוטפת וביצוע ביקורות תקופתיות.

החברה משקיעה באמצעים ובטכנולוגיות אשר הולמים את פעילותה העסקית וסיכוני הסייבר לה היא חשופה, וכן משקיעה בהעלאת המודעות בנושאי הגנת המידע, הגנת הפרטיות וסיכוני סייבר בקרב עובדיה.

ב. תלות בבעל השליטה- לחברה קיימת תלות במר יגאל דמרי (בעל השליטה בחברה) בתחום הייזום של עסקאות ופרויקטים חדשים באופן ובמידה שאם הוא יפסיק את עבודתו בחברה עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על פעילות החברה. הסיכון כאמור הינו ייחודי לחברה והשפעתו על עסקי החברה הינה גדולה.

ג. משבר הקורונה- לפרטים בדבר משבר נגיף הקורונה שפוקד את העולם והשלכותיו הפוטנציאליות על החברה, ראה סעיף 3.3 לעיל (גורמים חיצוניים).

## פרק ב'

---

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד



24 מרץ 2021

## י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2020

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

### חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. נתוני המכירות

שנת 2020 התאפיינה במגמת גידול בביקושים, בהיקפי המכירות ואף עליה מתונה במחירי המכירה בחלק מהפרויקטים, זאת למרות משבר נגיף הקורונה, אשר פגע בהיקפי המכירות בעיקר בחודשים מרץ ואפריל 2020. מגמה זו התחילה ברבעון האחרון של שנת 2019, זאת לאחר תקופה ממושכת בה היתה ירידה בהיקפי המכירה בחברה. להערכת החברה ירידה זו נגרמה בעיקר מבלימת הביקוש המיוחסת לתכנית "מחיר למשתכן", שיצרה חוסר וודאות לגבי מחירי הדירות והסיטה את הביקוש של זכאים לדירות "יד שניה" אל עבר דירות תכנית "מחיר למשתכן". כתוצאה מכך, חלה ירידה בהיקפי המכירות לפלח משפרי הדיור. בנוסף, היקפי הביקוש בקרב פלח המשקיעים ירדו כתוצאה מרגולציה, אשר כיוונה לבלימת הביקוש, זאת באמצעות הכבדה בשיעורי המיסוי והעלאת הדרישה לשיעורי ההון העצמי בהלוואות משכנתא. לפרטים נוספים ראה סעיף 3 בפרק תיאור עסקי החברה, אשר דן בסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה.

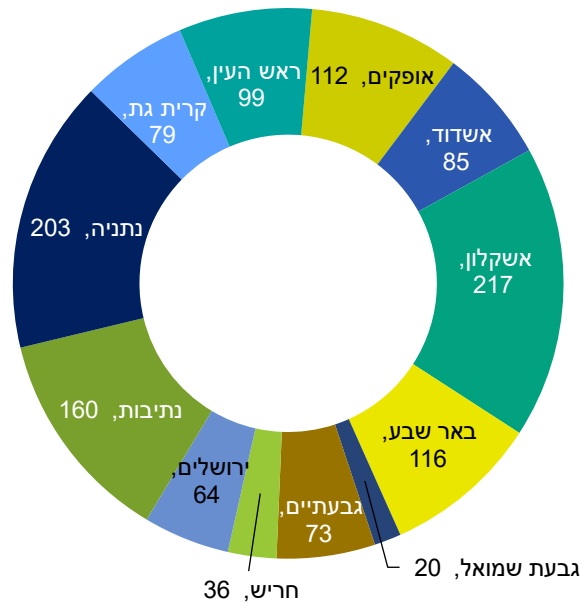
להלן נתוני מכירות לשנת 2020 בהשוואה לשנת 2019. ההיקף הכספי כולל מע"מ (אלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
543	777	255	280	מספר יח"ד בארץ
519	723	246	259	חלק החברה
958,233	1,264,860	427,560	514,571	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
895,339	1,140,201	398,900	453,717	חלק החברה
32	104	9	41	מספר יח"ד בחו"ל
6,412	23,199	1,832	9,409	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל
575	881	264	321	סה"כ יח"ד* בארץ ובחו"ל
964,645	1,287,999	429,392	523,980	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
901,752	1,163,340	400,732	463,126	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה

היקף המכירות בשנת 2020 כולל 86 מגרשים באופקים לבניה עצמית שנמכרו בתמורה לסך של כ- 50,484 אלפי ש"ח. היקף המכירות בשנת 2019 כולל 33 מגרשים שנמכרו בתמורה לסך של כ- 18,479 אלפי ש"ח.

להלן גרף היקף כספי ממכירת דירות במיליוני ש"ח לשנת 2020, אשר מסתכמות לסך של 1,264 מיליון ש"ח, חלק החברה 1,140 מיליון ש"ח.

הגרף מוצג בפילוח לפי ערים:



מתאריך 01.01.2021 עד ליום 24.03.2021 מכרה החברה 152 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 268,264 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 145 יח"ד והתמורה בגין הינה כ- 257,223 אלפי ש"ח) ו- 37 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 8,701 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31.12.2020 החברה מקימה בארץ 2,037 יח"ד (מתוכן חלק החברה 1,800 יח"ד) ב-14 פרויקטים ברחבי הארץ ומוכרת 269 מגרשים לבניה עצמית באופקים, מתוכם נמכרו 896 יח"ד (חלק החברה 849 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ-1,172,177 אלפי ש"ח (חלק החברה 1,075,282 אלפי ש"ח).

## 2. ניתוח המצב הכספי

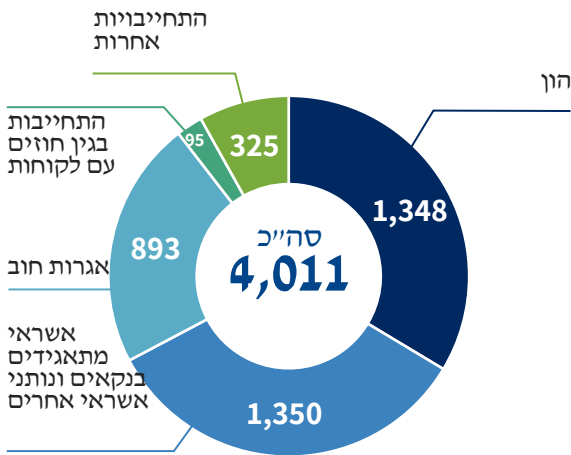
להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
מבוקר		
144,450	246,714	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
427,228	426,559	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
1,036,074	991,921	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
9,531	27,764	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,022,960	1,577,488	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"י מקרקעין
21,831	37,561	השקעות, הלוואות ויתרות חוב לזמן ארוך
44,774	39,314	רכוש קבוע, נטו
565,120	652,001	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
21,389	11,806	נכסי מסים נדחים
391,008	266,938	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
2,461	21,996	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
666,096	893,238	אגרות חוב
261,822	242,476	ספקים, זכאים ואחרים
80,467	95,398	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך
633,504	1,083,126	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
19,624	59,847	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
9,272	(3,253)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,229,103	1,351,362	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,238,375	1,348,109	סה"כ הון
3,293,357	4,011,128	סך מאזן

# נתונים פיננסיים עיקריים

31.12.20 (מיליוני ש"ח)

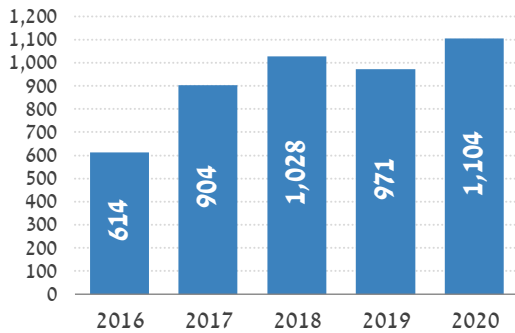
## התחייבויות והון



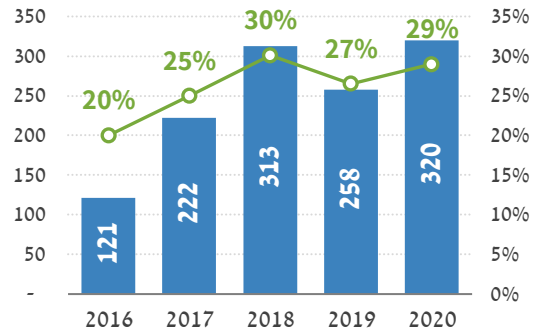
## נכסים



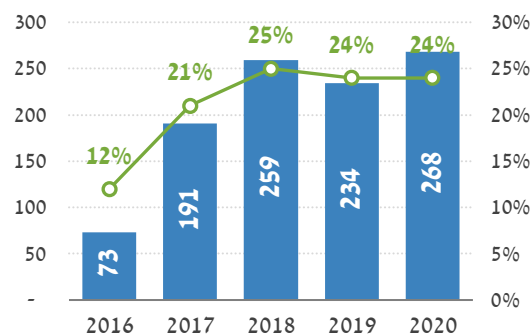
## מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



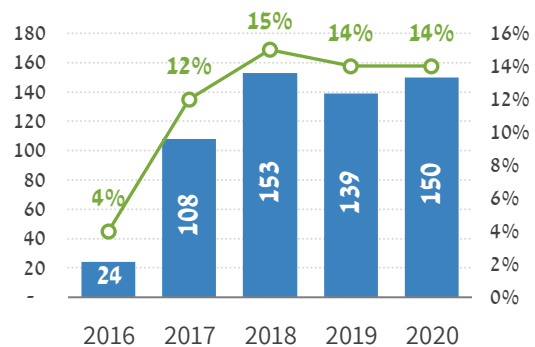
## רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



## EBITDA (מיליוני ש"ח)



## רווח נקי (מיליוני ש"ח)



# פרויקטים בישראל - כ- 22,965 יח"ד<sup>1</sup>

נכון ליום 31.12.2020

## פרויקטים בביצוע - כ- 2,037 יח"ד

112 יח"ד   כרמים, אשקלון	140 יח"ד   חריש 3 שלב ג-ד
204 יח"ד   כרמי גת בניינים 1-3, קרית גת	82 יח"ד   כרמי גת הזרע
312 יח"ד   מגרשים 701-703, נתיבות	118 יח"ד   מגרש 1016 בניינים 2+3, נתניה
69 יח"ד   אפיקי דמרי בנייה רוויה	144 יח"ד   גבעתיים שלב א <sup>2</sup> , א <sup>1</sup>
272 יח"ד   קרית גנים שלב ב', ב"ש <sup>1</sup> שבע	60 יח"ד   ממילא, ירושלים <sup>1</sup>
119 יח"ד   דמרי טאוור, אשדוד	48 יח"ד   שכונת הפארק קוטג'ים, אופקים
185 יח"ד   הרמוני שלב א, אשדוד <sup>2</sup>	60 יח"ד   מגרש 1008, עיר ימים
	112 יח"ד   פסגות דמרי מגרש 601 אשקלון

## פרויקטים בתכנון<sup>3</sup> - כ- 1,339 יח"ד<sup>6</sup>

326 יח"ד   עיר היין, אשקלון	150 יח"ד   פינוי בינוי שלב א', פ"ת
414 יח"ד   רמות יורם, נתיבות	108 יח"ד   גבעת שמואל מגרש 14
145 יח"ד   שכונת הפארק, ב"ש	109 יח"ד   מרינה אשקלון
27 יח"ד   אנטיגונוס, ת"א - תמ"א <sup>38</sup>	60 יח"ד   שלב א', מיתר

## עתודות קרקע - כ- 11,940 יח"ד<sup>5</sup>

81 יח"ד   גבעת שמואל מגרש <sup>15</sup>	835 יח"ד   מע"ר אשדוד <sup>4</sup>
298 יח"ד   בבלי מגרש 4, ת"א <sup>4</sup>	54 יח"ד   מרינה אשדוד
66 יח"ד   בבלי מגרשים 5+6, ת"א <sup>4</sup>	174 יח"ד   מגרש 1, נתניה <sup>4</sup>
1,017 יח"ד   אפיקי הנחל אופקים <sup>4</sup>	530 יח"ד   האורגים באר שבע <sup>4</sup>
145 יח"ד   שכונת הפארק, ב"ש <sup>4</sup>	1,756 יח"ד   קרית גנים, באר שבע <sup>1,4</sup>
מגורים, מסחר ותעסוקה   שלבים, תל אביב	342 יח"ד   כרמי גת צפון <sup>4</sup>
139 יח"ד   שכונת הפארק מגרשים <sup>4</sup> 631+641, ב"ש <sup>4</sup>	323 יח"ד   קרית ביאליק <sup>4</sup>
68 יח"ד   עיר ימים מגרש 1008 <sup>4</sup>	2,300 יח"ד   חדרה <sup>4</sup>
120 יח"ד   מיתר <sup>4</sup>	2,300 יח"ד   חדרה קומבינציה <sup>4</sup>
	568 יח"ד   אפיקי דמרי, אופקים
	218 יח"ד   מרינה אשקלון
	326 יח"ד   שכונת המוסיקה, שדרות
	280 יח"ד   בת ים משרדים ומגורים <sup>4</sup>



1 מספר היחידות כולל חלק שותפים.  
2 פרויקט פינוי בינוי. כמות יח"ד כוללת את יח"ד שתימסרנה לבעלי הדירות.  
3 פרויקטים בתכנון הינם פרויקטים שהחברה צופה שביצועם יחל עד סוף שנת 2021.

4 מספר יח"ד המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. חלק מהיקף היחידות כפוף לקבלת אישורים.  
5 בתוספת זכויות לשטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 100,000 מ"ר.  
6 מתוך סך זה כ- 92 יח"ד כפופות לאישור תב"ע.



# פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2020

## ● התחדשות עירונית<sup>2</sup> - פרויקטים מתקדמים כ- 7,128 יח"ד

573 יח"ד   אחד העם, אשדוד <sup>4</sup>	600 יח"ד   פתח תקוה <sup>1</sup>
1,108 יח"ד   אחי אילת, אשדוד <sup>4</sup>	499 יח"ד   הרב שאולי, אשדוד <sup>5</sup>
672 יח"ד   אדמונד פלג, חיפה <sup>4</sup>	144 יח"ד   שלב ב, גבעתיים <sup>1</sup>
532 יח"ד   בני עיי"ש <sup>4</sup>	234 יח"ד   בת ים <sup>6</sup>
485 יח"ד   טירת הכרמל <sup>4</sup>	808 יח"ד   אור יהודה
420 יח"ד   הגפן ירושלים <sup>4</sup>	553 יח"ד   נתניה <sup>4</sup>
500 יח"ד   רמת אשכול אשקלון <sup>4</sup>	

בנוסף מקדמת החברה טיפול בפרויקטי התחדשות עירונית בשלבים שונים בהיקפים של אלפי יח"ד.

## ● תמ"א 38 - כ- 521 יח"ד<sup>3</sup>

51 יח"ד   סמטת נחל, גבעתיים	39 יח"ד   בן סרוק א, ת"א
24 יח"ד   משה שרת א, ת"א	39 יח"ד   בן סרוק ב, ת"א
36 יח"ד   משה שרת ב, ת"א	27 יח"ד   פינלס א, ת"א
21 יח"ד   יהודה גור, ת"א	28 יח"ד   פינלס ב, ת"א
46 יח"ד   פראנקל, ת"א	27 יח"ד   פינלס ג, ת"א
29 יח"ד   הכנסת הגדולה 1, ת"א	26 יח"ד   ארבע ארצות, ת"א
34 יח"ד   הכנסת הגדולה 2, ת"א	42 יח"ד   וייצמן, ת"א
	52 יח"ד   צירלסון, ת"א



לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.5 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי.

4 מספר יח"ה"ד המוצג הינו מידע צופה פני עתיד. היחידות כפופות לקבלת אישורים. התב"ע טרם אושרה.  
5 שלב א' בפרויקט הכולל 185 יח"ד מוצג בפרויקטים בהקמה לעיל.  
6 בתוספת 6,500 מ"ר זכות למסחר ותעסוקה, הניתנים להמרה למלונאות.  
פרק ב'ו' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

1 מספר היחידות כולל חלק שותפים ובעלי הזכויות בקרקע.  
2 פרויקט פיניו בינוי. כמות יח"ה"ד כוללת את יח"ה"ד שתימסרנה לבעלי הדירות.  
3 בפרויקטים של תמ"א 38 סך יחידות יום הינו 257 יחידות. קידום פרויקטים של תמ"א 38 מתבצע באמצעות חברת הבת, דמרי גלים בע"מ, בה מחזיקה החברה בשיעור של 60%.

## צפי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים בישראל עד לשנת

### 2023 (כולל) - כ- 6,531 יח"ד

החברה צופה כי תוציא היתרי בניה בגין חלק מהקרקעות המוצגות לעיל בהיקף של כ- 6,531 יח"ד, זאת עד לשנת 2023 (כולל), בהתפלגות לפי ערים כדלקמן:

מספר יח"ד	מיקום	מספר יח"ד	מיקום
180	מיתר	552	אופקים
414	נתיבות	341	אור יהודה
242	נתניה	349	אשדוד
300	פתח תקווה	653	אשקלון
323	קריית ביאליק	698	באר שבע
342	קריית גת	514	בת ים
156	שדרות	196	גבעת שמואל
809	תל אביב	144	גבעתיים
		318	חדרה

מובהר בזאת כי המידע כאמור לעניין הוצאת היתרי הבניה הינו בהתאם לתוכניות העבודה של החברה והינו מידע צופה פני עתיד, אשר יכול ויחולו שינויים בהערכות החברה עליהן התבסס.

עוד יובהר כי לגבי חלק קטן מהקרקעות טרם קיימות תוכנית בניין עיר מאושרות אשר קיבלו תוקף, ולצורך מתן המידע ביחס למועד הצפוי לקבלת היתר בניה, החברה הניחה הנחות שונות באשר למועד שבו תאושרנה התוכנית. הנחות החברה לעניין המועד שבו תאושרנה התוכניות עלולות להשתנות באופן משמעותי, בין היתר הואיל ואינן תלויות בחברה אלא בצדדים שלישיים וגורמים שלטוניים אשר לחברה אין שליטה לגביהם.

עיכובים יכולים לנבוע, בין היתר, כתוצאה משינוי שיבקשו רשויות התכנון לבצע בתכנון אשר יכול לשנות את מספר היחידות שיאושרו במסגרת התוכנית ו/או תנאים מקדמים, אשר יקבעו על ידי הרשויות לצורך אישור התוכנית, באופן שיכול לשנות את תוכניות החברה לגביה, הן לעניין המועד בו תרצה החברה להתחיל בבנייה והן לעצם הכדאיות הכלכלית של הפרויקט. בנוסף, התנגדויות שיוגשו עלולות גם הן לעכב את מועד אישור התוכניות.

מובהר בזאת כי גם לגבי הוצאת היתרי בניה לאחר אישור התוכניות, עלולים להיות עיכובים בלתי צפויים, אם כי לאחר אישור התוכנית עיכובים אלה לא צפויים להיות משמעותיים, כפי שעלול להיות לגבי אישור תוכניות. כמו כן, שינוי בצפי החברה למכירת דירות בפרויקטים אחרים עלול גם הוא להשפיע לגבי המועד שבו תקדם החברה את קבלת היתר הבניה לפרויקטים.

כמו כן, יכול ויחולו שינויים בהערכות החברה עקב גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 4.1.12 לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי.

יובהר כי צפי החברה הינו צפי להוצאת היתרים ואין החברה מתחייבת להתחיל בביצוע הפרויקטים עם קבלת ההיתרים, שכן החלטות בדבר תחילת ביצוע מושפעות, בין היתר, משיקולי תזרים מזומנים, שיקולי שיווק, ביצוע, שיעור חתימות דיירים ו/או דיירים סרבנים בפרויקטים של התחדשות עירונית ועוד.

להלן נתונים מתוך סעיפי הדוח על המצב הכספי וההסברים להתפתחויות העיקריות שחלו (הנתונים הינם באלפי ש"ח):

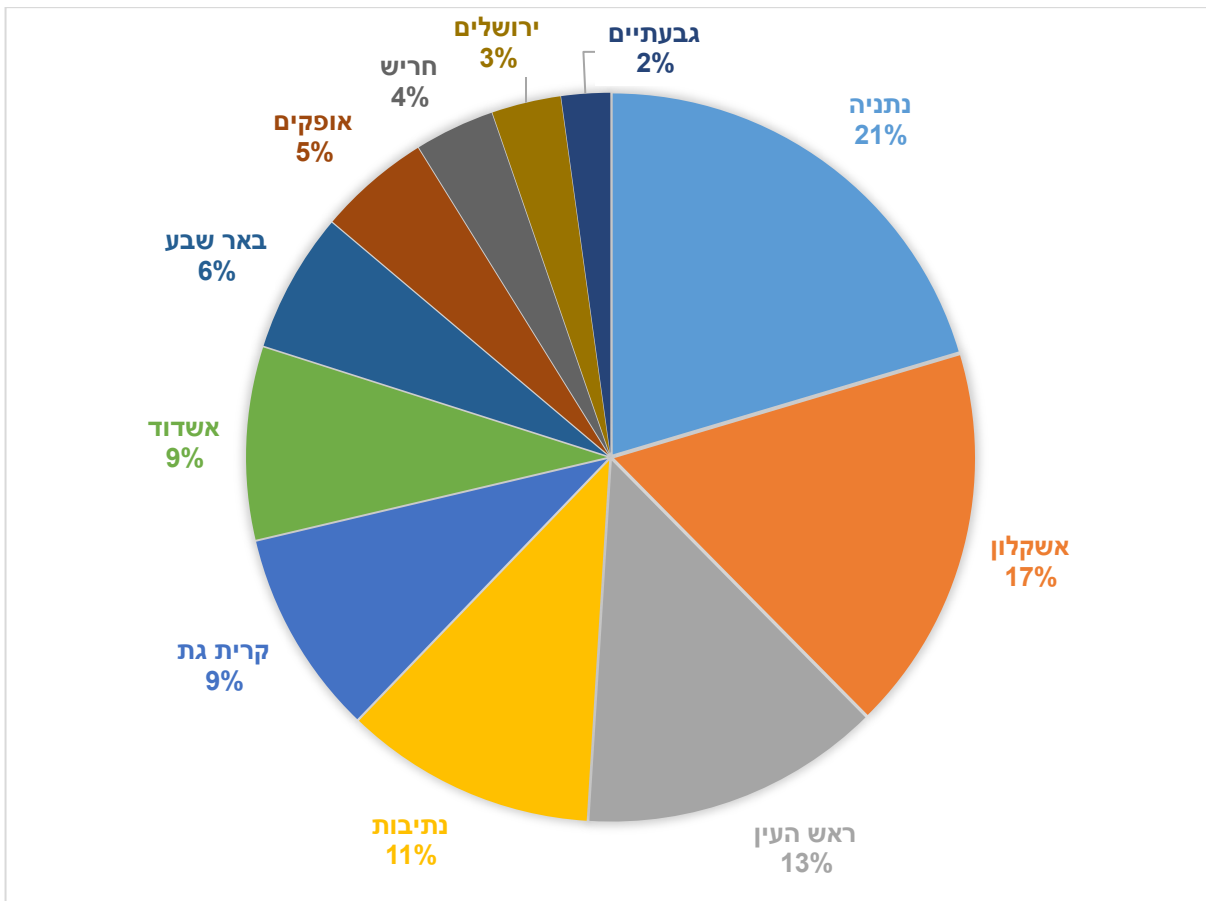
הסבר לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		סעיף
	2019	2020	
הגידול נובע מסיווג נכסים נוספים מוחזקים למכירה.	9,531	27,764	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
הגידול מיוחס לרכישת קרקעות בהיקפים משמעותיים.	1,022,960	1,577,488	מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין
הגידול נובע בעיקר מהשקעה בפרויקט מסחרי בדימונה וכן מרכישת קרקעות באשקלון ובת ים.	565,120	652,001	נדל"ן להשקעה
השינוי נובע מגידול המימון להרחבת אג"ח סדרה ח' בסך של 176 מלש"ח ע.נ. והנפקת אג"ח סדרה ט' בסך של 210 מלש"ח ע.נ. ומנגד מפרעונות חלקיים של אגרות חוב סדרות ה' ו' ו-ז' בסך של כ-165 מלש"ח ע.נ.	666,096	893,238	אגרות חוב
ברבעון 3 השנה חל גידול בהיקף התחייבות למתן שירותי בניה עקב תחילת ביצוע של פרויקט פינוי בינוי באשדוד.	19,624	59,847	התחייבות למתן שירותי בניה
הגידול בהלוואות מיוחס בעיקר לגידול בהיקפי רכישת קרקעות בשנת הדו"ח.	633,504	1,083,126	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
הגידול בהון העצמי מיוחס בעיקר לרווח התקופה בסך של כ-153 מיליון ש"ח בניכוי דיבידנד ששולם בסך של 35 מיליון ש"ח.	1,229,103	1,351,362	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

**3. ניתוח תוצאות הפעילות**

להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח בפילוח רבעוני:

סה"כ 2020	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
1,103,764	376,652	269,574	223,080	234,458	<b>הכנסות</b>
783,917	265,494	190,041	154,044	174,338	<b>עלות ההכנסות</b>
319,847	111,158	79,533	69,036	60,120	<b>רווח גולמי</b>
242,724	91,720	56,591	51,195	43,218	<b>רווח תפעולי</b>
150,022	65,055	32,718	27,991	24,258	<b>רווח נקי</b>
<b>רווח לתקופה מיוחס ל-</b>					
152,680	65,358	33,855	28,207	25,260	<b>בעלי מניות החברה האם</b>
(2,658)	(303)	(1,137)	(216)	(1,002)	<b>זכויות (חובות) המיעוט</b>

להלן גרף הכנסות החברה שהוכרו ממכירת דירות בשנת 2020 בפילוח לפי ערים:



להלן נתונים עיקריים לגבי דוחות רווח והפסד של החברה באלפי ש"ח:

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
היקף ההכנסות מושפע ממכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.	883,425	969,575	1,093,720	הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
בשנת 2018 עיקר ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נובע ממכירת נכס במתחם נחלת בנימין. בשנים 2019 ו-2020 מכרה החברה מספר מגרשים לבניה עצמית בעיר אופקים.	144,542	1,893	10,044	הכנסות ממכירת קרקעות
שיעור הרווח הגולמי מושפע מתמהיל הפרויקטים בין התקופות וכן מההכנסה החד פעמית כפי שצוין לעיל.	30.4%	26.6%	29.0%	שיעור רווח גולמי
בשנת 2020 החברה רשמה ירידת ערך בפרויקט סינמה סיטי בבאר שבע בסך 2.3 מיליון ש"ח ורווח מביטול חלקי של ירידת ערך במרכז מסחרי בכפר סבא בסך של 3.8 מיליון ש"ח. בשנת 2019 מכרה החברה נכס בפרויקט טאוור אשדוד וכתוצאה מכך רשמה רווח בסך של כ-29 מיליון ש"ח. מנגד רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-7.4 מיליון ש"ח במרכז מסחרי בכפר סבא. בשנת 2018 רשמה החברה ירידת ערך בסך של כ-16 מיליון ש"ח בפרויקט "סינמה סיטי" בבאר שבע ובמרכז המסחרי בכפר סבא.	(16,065)	22,294	1,533	רווח (הפסד מירידת ערך) נטו מנדל"ן להשקעה
הגידול בשנת 2019 נובע מקבלת ריבית כחלק מפירעון הלוואה שנתנה החברה לבעל קרקע כמקדמה במסגרת עסקת תמורות בגין קרקע בחדרה.	1,768	10,831	1,735	הכנסות מימון
חל גידול בהיקף האשראי הממוצע לעומת תקופות מקבילות. הגידול מיוחס בעיקר לרכישת קרקעות בהיקף משמעותי.	38,414	45,431	53,452	הוצאות מימון

#### 4. נזילות

##### 4.1 תזרים המזומנים, נטו

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2018	2019	2020	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
עיקר הגידול בתזרים השלילי נובע מרכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של כ-707 מיליון ש"ח לעומת כ-200 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.	173,865	(67,564)	(276,490)	<b>תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת</b>
עיקר הגידול בתזרים שלילי מפעילות השקעה בהשוואה לאשתקד מיוחס לרכישת קרקעות שסווגו לסעיף נדל"ן וכן להשקעה בהקמת מרכז מסחרי בדימונה. בנוסף, בשנת 2019 נתקבלו מקדמות ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה בסך של 31 מיליון ש"ח. בשנת 2018 תזרים ששימש לפעילות השקעה היה שלילי בעיקר בשל הקמת מרכז מסחרי "סינמה סיטי" בב"ש, ומנגד התקבלה תמורה ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה בסך 64.4 מיליון ש"ח.	(88,121)	(52,903)	(182,928)	<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>
השנה חל גידול נטו באשראים מתאגידים בנקאיים ואג"ח בסך של כ-560 מלש"ח לעומת 100 ו-50 מלש"ח בשנים 2018 ו-2019 בהתאמה. הגידול נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בהיקף משמעותי.	13,905	112,351	521,084	<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>

4.2 בהתאם להוראת תקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, אשר עניינה גילוי תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד במקרה של קיום סימני אזהרה לגבי התאגיד המדווח, נדרשת החברה לציין בדוחותיה התקופתיים האם מתקיימים לגביה סימני האזהרה המנויים בתקנה הנ"ל.

נכון ליום 31.12.2020 מתקיים בחברה סימן אזהרה של תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. עם זאת, דירקטוריון החברה, לאחר שבחן את נתוני ותחזיות החברה, סבור כי סימן אזהרה זה אינו מצביע על בעיית נזילות, בין היתר גם לאור הנתונים הבאים:

נכון ליום 31.12.2020 לחברה קיימים מזומנים, שווי מזומנים ופקדונות מוגבלים בסך של כ- 225 מיליון ש"ח.

לחברה יש מלאי קרקעות גדול, אשר להערכת החברה ניתן יהיה, בהתאם למצב השוק, לממשן במקרה הצורך.

לחברה יש נכסים שאינם משועבדים, אשר ניתן לקבל בגינם מסגרות אשראי נוספות.

נכון למועד חתימת הדו"ח לחברה יש מסגרות אשראי לא מנוצלות בהיקפים משמעותיים. החברה ממחזרת וצופה כי תמשיך למחזר אשראים המתקבלים מתאגידים בנקאיים ושוק ההון.

## 5. מקורות מימון

### 3.4. אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2020 הסתכם בסך של 1,351,362 אלפי ש"ח לעומת 1,229,103 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

### 3.5. התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2020 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 1,083,126 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 3,617 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.9% בממוצע.
- אגרות חוב סדרות ה', ו', ז', ח', ט' בסך של כ- 750,000 אלפי ש"ח עומדות לפירעון במועדים שונים. לפרטים נוספים בדבר יתרות ומועדי פירעון ראו באור 21 בדו"ח הכספי.

### 3.6. התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.12.2020 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 266,938 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.4%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 2,896 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות ליורו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.9% בממוצע. בנוסף, חלויות שוטפות בגין אג"ח מסתכמות לסך של כ- 143,458 אלפי ש"ח.

## 6. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנת הדו"ח, ראו באור 28 לדו"ח הכספי. במועד פרסום הדו"חות אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 19 באפריל 2021.

## חלק שני | היבטי ממשל תאגידי

### 7. תרומות

החברה רואה בתרומה לקהילה בישראל נדבך חשוב בפעילותה. מדיניות של מתן תרומות על ידי חברות עסקיות הפכה לנורמה בקרב חברות רבות בישראל ובעולם ועשויה להעלות את קרנן של החברות התורמות בעיני הציבור ובעלי המניות.

בפעילותה בתחום זה נותנת החברה עדיפות לתרומות בתחומי החינוך, הבריאות וסיוע לאוכלוסיות חלשות בישראל.

החל מחודש ינואר 2009 אימצה החברה, במסגרת פרויקט "אמץ לוחם", את יחידת "חרב מגן" אשר אמונה על הגנת שמיה של מדינת ישראל ועוסקת בפרויקט "החץ". במסגרת אימוץ היחידה נערכות פעילויות משותפות לעובדי החברה ולחיילי היחידה. עלות האימוץ הינה כ- 100,000 ש"ח לשנה.

ברבעון הראשון של שנת 2020 אימצה החברה יחידה צבאית נוספת, יחידה חדשה ששמה "היחידה הרב מימדית", ואשר הינה יחידה משולבת של מקצועות היבשה יחד עם האוויר, סייבר ומודיעין. עלות האימוץ הינה זהה.

כמו כן, החברה נרתמה למאבק בנגיף הקורונה ותרמה סך של כ- 410,000 ש"ח, בעיקר למוסדות רפואיים.

בשנת 2020 העניקה החברה תרומות בסך של 1,373 אלפי ש"ח. החברה לא מעניקה תרומות לצדדים קשורים.

## 8. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

### דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית פיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מיומנות פיננסית וחשבונאית, בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה ומורכבותה, יעמוד על 2 דירקטורים.

דירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה והינם בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית לאור השכלתם, ניסיונם ועיסוקיהם הם: גב' דינה סבן, רו"ח, גב' תמר סלמניק, עו"ד והדירקטורים החיצוניים בחברה: מר מיכאל בר חיים ומר גילי כהן.

לפרטים בדבר השכלתם ועיסוקיהם של דירקטורים אלו, ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

### דירקטורים בלתי תלויים

תקנונה של החברה אינו כולל הוראות בדבר מינוי דירקטורים בלתי תלויים. עם זאת, ביום 12 בינואר 2020 מונתה גב' תמר סלמניק כדירקטורית בלתי תלויה בחברה. לפרטים בדבר השכלתה, ניסיונה ועיסוקה של גב' סלמניק ראו תקנה 26 לפרק הרביעי (פרטים נוספים) בדוח התקופתי של החברה.

## 9. מבקר הפנים של החברה

### פרטי מבקר הפנים

שם מבקר הפנים: רו"ח ועו"ד מצליח נדב פרטוק.

רו"ח פרטוק מכהן כמבקר הפנים בחברה החל מחודש ספטמבר 2004.

מבקר הפנים בחברה אינו בעל ענין בחברה, נושא משרה בחברה, קרוב של כל אחד מאלה, או של רואה החשבון המבקר או מי מטעמו.

מבקר הפנים אינו ממלא בחברה תפקיד נוסף על הביקורת הפנימית. למיטב ידיעת החברה, אף אינו ממלא מחוץ לחברה תפקיד היוצר או העלול ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

### אופן המינוי

מינויו של מבקר הפנים אושר ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ביום 22 בספטמבר 2004, זאת לאחר בחינת מועמדים נוספים לתפקיד.

לאחר בחינת השכלתו, ניסיונו וכישוריו, נמצא רו"ח פרטוק מתאים לכהן כמבקר פנימי של החברה, בהתחשב בהיקף ומורכבות הפעילות בחברה.

רו"ח פרטוק שימש בעבר, עד לשנת 1999, כרו"ח מבקר חיצוני לחברה. מאז אין לו קשרים עסקיים עם החברה העלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי.



המבקר נותן שירות חיצוני לחברה ולחברות אחרות.

הצוות העוסק בביקורת: מבקר הפנים, מרכז ביקורת ועובדי ביקורת נוספים, לרוב רו"ח בהשכלתם.

### השכלה

- בוגר תואר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת תל אביב.
- בוגר קורס ביקורת פנימית בחברות ציבוריות של לשכת רואי החשבון.
- בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.
- בעל תואר שני במשפטים אוניברסיטת בר אילן.
- רו"ח ועו"ד.

### ניסיון מקצועי

ביצוע ביקורות פנים וכהונה כחשב מלווה בעיריות ומוסדות ממשלתיים.

ביצוע ביקורת פנימית במע"צ - מחלקת עבודות ציבוריות, ביקורת דרך החשבונות ובכל המערך הכספי של מע"צ כולל ביקורת פרויקטים של עבודות תשתית, ביקורת תשלומים, ביקורת חריגים וכו'.

בעל משרד למתן שירותי ראיית חשבון וביקורת פנים.

**הממונה על מבקר הפנים** – הממונה הארגוני על המבקר הינו יו"ר הדירקטוריון.

### תכנית העבודה

תכנית העבודה של מבקר הפנים הינה שנתית. בהצעת תכנית הביקורת של המבקר נקבעת רשימת נושאים בחברה לביקורת פנים. על פי הצעת המבקר והסכמת החברה ובכפוף לאישור ועדת הביקורת, נבחרים נושאים לביקורת. כמו כן הוחלט כי ביקורת נושאים נוספים תבוצע על פי דרישת ועדת הביקורת. תכנית הביקורת השנתית אינה מכילה מגבלות על סטייה מהאמור בה.

השיקולים העומדים בבחירת הנושאים הם:

1. מהותיות הנושא בהיקפו הכספי ומרכזיותו בחברה.
2. רגישות וחשיפה לתביעות כלפי החברה.

בתכנית העבודה של מבקר הפנים בשנת 2020 הוקצו 300 שעות לעריכת ביקורות עומק במחלקת לקוחות

כמו כן, הוקצו 250 שעות לעריכת ביקורות שוטפות בנושאים שונים, בין היתר כדלקמן:

אתרי בניה, בטיחות באתרים, ISOX, קופה קטנה, רכש, שכר, ליווי בנקאי, בדיקת עמידה בהוראות חוק המכר, התקשרויות קבלנים, הסכמי העסקה, ביטוחים, מחלקת בדק בית, מערכות מידע באתרים, שינויי דיירים, התנהלות במשבר הקורונה, סטטוס היתרי בניה, מכירות, תזרים מזומנים, עסקאות מהותיות, עסקאות בעלי שליטה וכיו"ב.

בשנת הדו"ח התקשרה החברה במספר עסקאות לא חריגות עם קרובים של בעל השליטה/נושאי משרה. העסקאות נבחנו ע"י מבקר הפנים במסגרת בדיקת ביקורת שוטפת (וכן ע"י ועדת הביקורת).

תכנית העבודה היא סבירה וגובשה ביחד עם המבקר ע"פ רגישות הנושאים. לדעת הנהלת החברה ולדעת ועדת הביקורת תכנית הביקורת תואמת את צרכי החברה.

בשנת הדו"ח ערכה החברה סקר סיכונים לצורך מיפוי עדכני של הסיכונים החלים על החברה ופעילותה. תוצאות הסקר הוצגו בפני ועדת הביקורת והנהלת החברה בחודש פברואר 2021. הסקר ישמש תשתית לתכנית העבודה של המבקר בשנים הקרובות.

## ביקורת של חברות מוחזקות

החברות הבנות של החברה אינן פועלות בהיקפים משמעותיים, על כן לא נקבעה תכנית עבודה מראש לביקורת פנים בחברות אלו בישראל, למעט לפי הצורך. תכנית הביקורת אינה מתייחסת לחברות בנות של החברה בחו"ל.

### עריכת הביקורת

המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, חוק החברות וכן לפי תקנים מקצועיים המפורסמים ע"י המועצה המקצועית של לשכת המבקרים הפנימיים.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים, זאת בשים לב למקצועיותו של המבקר, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך מגיש ומציג את ממצאי הביקורת הנערכים על ידו.

### היקף המשרה

הערות	מטרת הביקורת	היקף המשרה	תקופת הביקורת
	ביצוע תכנית העבודה בתאגיד וכן ביקורות שוטפות בבחירה מתוך רשימת נושאים שנקבעו מראש	550 שעות	שנת 2020

לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, היקף השעות המתוקצבות הינו סביר ביחס לנושאים שהוטלו על המבקר לבקר. עם זאת, ועדת הביקורת תחליט האם יש צורך בתוספת שעות להיקף הביקורת, זאת בהתאם לממצאים.

### גישה למידע

למבקר ניתנת גישה חופשית וישירה לכל מידע שבבעלות החברה, לכל המסמכים בכלל מחלקות החברה, לרבות לנתונים כספיים בהתאם להוראת סעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

### תגמול

שכרו של המבקר בתקופת הדו"ח הסתכם בסך של כ- 131 אלפי ש"ח.

לדעת דירקטוריון החברה, התגמול, כאשר מחושב לפי שעת עבודה, הינו סביר ואין בו כדי להשפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לערוך את הביקורת הפנימית של החברה. למבקר לא ניתנו ניירות ערך של החברה כחלק מתנאי ההתקשרות עימו.

### דו"חות המבקר

במהלך שנת 2020 הכין המבקר לוועדת הביקורת שני דו"חות ביקורת שוטפת בכתב בנושאים דלקמן: אתרי בניה, ממשק אתרי הבניה ומחלקת רכש, מערך הבטיחות בחברה, מערכות מידע באתרים, ביטוח נושאי משרה, חשבות ומשכורות, לוחות זמנים לביצוע פרויקטים, תזרים מזומנים. הדוחות הוגשו בחודשים מאי 2020 וינואר 2021. הדיון בדוחות אלה התנהל בישיבות ועדת ביקורת בחודש מאי 2020 וחודש פברואר 2021 בהתאמה. דו"ח ביקורת עומק הינו בהכנה וטרם הוגש.

### הערכת הדירקטוריון את פעילות מבקר הפנים

להערכת ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, היקף משרתו של מבקר הפנים, תכנית עבודתו, רצף פעילותו והיקפה הינם סבירים ויש בהם כדי לעמוד ביעדי הביקורת הפנימית בחברה.

## 10. שכר טרחת רואה החשבון המבקר

10.1 רואה החשבון המבקר של החברה ושל החברות המוחזקות ע"י החברה בחו"ל הינו משרד בריטמן, אלמגור, זוהר, רואי חשבון.

10.2 שכר טרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בשנים 2019 ו-2020 בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן:

2019		2020		ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
מספר שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	מספר שעות	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
3,130	560	3,015	504	בריטמן, אלמגור, זהר

10.3 ביום 02.11.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש כהונתו של משרד בריטמן, אלמגור זהר ושות' כמשרד רואה החשבון המבקר של החברה לשנים 2022-2023 והסמיכה את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

10.4 שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים ומאושר ע"י הדירקטוריון. ועדת הביקורת בחברה סבורה כי שכר הטרחה של רואי החשבון הינו סביר ומקובל, זאת בשים לב לאופייה של החברה והיקפי פעילותה.

## חלק שלישי | הוראות גילוי בקשר לדיווח הפיננסי של החברה

### 11. אומדנים חשבונאים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקריטיים, המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים ראו באור 4 לדוחות הכספיים של החברה.

### 12. אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

ראו באור 43 בדוחות הכספיים של החברה.

## חלק רביעי | גילוי ייעודי למחזיקי אגרות החוב של החברה

### 13. תעודות התחייבות של החברה שבמחזור

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
סדרה מהותית	לא	לא	לא	כן	לא
מס' נייר ערך	1134261	1136936	1141191	1153725	1168368
מועד הנפקה	27.01.2015 - הנפקה ראשונה 09.01.2018 - הרחבת סדרה	26.11.2015 - הנפקה ראשונה 28.06.2016 - הרחבת סדרה	02.07.2017 - הנפקה ראשונה 06.09.2017 - הרחבת סדרה	16.08.2018 - הנפקה ראשונה 25.02.2020 - הרחבת סדרה	01.09.2020
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	163,274 - 27.01.2015 180,970 - 09.01.2018 סה"כ - 344,244	105,528 - 26.11.2015 120,000 - 28.06.2016 סה"כ - 225,528	178,745 - 02.07.2017 45,000 - 06.09.2017 סה"כ - 223,745	171,825 - 16.08.2018 130,000 - 25.02.2020 45,973 - 13.07.2020 סה"כ - 347,798	210,000
יתרת ע.ג. שבמחזור ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	47,991	90,211	190,183	347,798	210,000
יתרת ע.ג. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	47,991	90,211	190,183	347,798	210,000
יתרת ע.ג. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	47,991	90,211	190,183	347,798	210,000
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	0	0	0	0	0
שווי הוגן ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	48,494	93,766	197,924	376,735	218,379
השווי הבורסאי ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	48,494	93,766	197,924	376,735	218,379
סוג הריבית ושיעורה	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.50%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.45%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 3.05%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 4.17%	ריבית שנתית קבועה בשיעור 2.58%





שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')	
		שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה על 0.5%, במצטבר.	תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.	הריבית השנתית ב- 0.25% לשנה. העלאת שיעור הריבית תעשה רק פעם אחת, בגין חריגה מאמת מידה פיננסית, ככל שתהא חריגה כאמור, ושיעור הריבית לא יועלה פעם נוספת במקרה שהחריגה באותה אמת מידה פיננסית תימשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.	בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בהתאם להוראות סעיף 7.8 לשיטר הנאמנות. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור בסעיף 7.8 לשיטר הנאמנות, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.5%.	
<b>מועדי תשלומי הקרן</b>	5 תשלומים שנתיים בלתי שווים, אשר ישולמו ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 – 2021 (ועד בכלל), כדלקמן: תשלום ראשון, בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן, ישולם ביום 30 ביוני 2017, שלושה תשלומים הבאים, בשיעור של 22.5%, כל אחד, מהערך הנקוב של הקרן, ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020 (כולל), ותשלום אחרון, בשיעור של 12.5% מהערך הנקוב של הקרן, ישולם ביום 30.6.2021.	5 תשלומים שווים שנתיים (קרי: כל תשלום בשיעור של 20% מהערך הנקוב של הקרן) אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל).	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2025 (כולל), קרי: שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל), שלושה תשלומים בשיעור של 20% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024 (כולל), ותשלום אחרון בשיעור של 10% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	4 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2025 (כולל), קרי: תשלום ראשון בשיעור של 20% כ"א אשר ישולם ביום 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו-2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.	6 תשלומים שנתיים לא שווים אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021 וביום 31 בדצמבר 2023 עד 2027 (כולל), באופן הבא: תשלום ראשון בשיעור של 8% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5%, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2027.	
<b>מועדי תשלומי הריבית</b>	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2015 עד 2021 (כולל). התשלום הראשון יבוצע ביום 30 ביוני 2015 והאחרון יבוצע ביום 30 ביוני 2021.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2016 עד 2022 (כולל). התשלום הראשון של הריבית יבוצע ביום 30 ביוני 2016 והתשלום האחרון יבוצע ביום 31 בדצמבר 2022.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2017 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2018 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2025, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2027, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.	תשלומים חצי-שנתיים בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר, החל מיום 31 בדצמבר 2020 ועד לתשלום האחרון שיבוצע ביום 30 ביוני 2027, בעד תקופת הריבית שהסתיימה ביום האחרון שלפני מועד התשלום.
<b>בסיס ההצמדה ותנאיה</b>	אין	אין	אין	אין	אין	
<b>אגרות חוב ניתנות להמרה</b>	לא	לא	לא	לא	לא	

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
<b>זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה</b>	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את אגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.
<b>ערבות שניתנה בגין האג"ח</b>	אין	אין	אין	אין	אין
<b>פרטים בדבר הנאמן</b>	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ, מדרך מנחם בגין 48, תל אביב. טלפון: 03-6380104 פקס: 03-6374344 איש קשר: רמי סבטי, רוי"ח כתובת דוא"ל: <a href="mailto:RamiS@mtrust.co.il">RamiS@mtrust.co.il</a>	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736 איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: <a href="mailto:avnon@hermetic.co.il">avnon@hermetic.co.il</a>	הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ מרחוב הירקון 113, תל אביב. טלפון: 03-5274867; פקס: 03-5271736 איש קשר: מר דן אבנון, עו"ד; כתובת דוא"ל: <a href="mailto:avnon@hermetic.co.il">avnon@hermetic.co.il</a>	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: <a href="mailto:slcpa@slcpa.co.il">slcpa@slcpa.co.il</a>	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב. טלפון: 03-6237777; פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר, עו"ד ורו"ח; כתובת דוא"ל: <a href="mailto:slcpa@slcpa.co.il">slcpa@slcpa.co.il</a>
<b>שם החברה המדרגת</b>	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
<b>דירוג נוכחי</b>	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב
<b>דירוג ביום ההנפקה</b>	A2 יציב (אישור דירוג)	A2 חיובי	A2 יציב	A2 יציב	A1.il יציב
<b>דירוגים נוספים שניתנו</b>	2014-17.7.A2 יציב 2015-29.07.A2 יציב 2016-23.6.A2 יציב 2017-08.06.A2 חיובי 2017-02.01.A2 חיובי 2017-29.11.A2 חיובי 2018-02.01.A2 חיובי 2018-29.11.A2 חיובי 2018-02.01.A2 חיובי 2018-25.06.A1 יציב 2018-19.02.A1 יציב 2019-26.05.A1 יציב 2019-04.06.A1 יציב 2020-19.02.A1 יציב 2020-25.06.A1 יציב 2020-02.01.A2 חיובי 2020-08.06.A2 חיובי 2020-26.05.A1 יציב 2020-19.02.A1 יציב 2020-04.06.A1 יציב 2020-07.07.A1 יציב 2020-27.08.A1 יציב	2017-29.11.A2 חיובי 2018-02.01.A2 חיובי 2018-25.06.A1 יציב 2019-26.05.A1 יציב 2020-19.02.A1 יציב 2020-04.06.A1 יציב 2020-07.07.A1 יציב 2020-27.08.A1 יציב	2016-23.6.A2 יציב 2017-08.06.A2 חיובי 2017-29.11.A2 חיובי 2018-02.01.A2 חיובי 2018-25.06.A1 יציב 2019-26.05.A1 יציב 2020-19.02.A1 יציב 2020-04.06.A1 יציב 2020-07.07.A1 יציב 2020-27.08.A1 יציב	2019-26.05.A1 יציב 2020-19.02.A1 יציב 2020-04.06.A1 יציב 2020-07.07.A1 יציב 2020-27.08.A1 יציב	אין
<b>עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות</b>	כן	כן	כן	כן	כן
<b>התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מידי/מימוש בטוחות</b>	לא	לא	לא	לא	לא
<b>הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מידי/מימוש בטוחות</b>	לא	לא	לא	לא	לא



שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
<b>דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח</b>	19/7/2017 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	20/08/2017 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	18/07/2019 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	06/07/2020 אסיפת בעלי אג"ח אשררה את כהונת הנאמן עד לפירעון המלא והסופי של אגרות החוב	לא
<b>שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב</b>	לא	לא	לא	לא	לא
<b>נכסים משועבדים</b>	אין	אין	אין	אין	אין
<b>הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות</b>	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד, כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.</p> <p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ה) נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ה) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד, כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.</p> <p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ו) נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ו) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 78% (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 78% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד, כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.</p> <p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ז) נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ז) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	<p>כל עוד אגרות החוב במחזור, החברה מתחייבת לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסיה לטובת צד שלישי כלשהו, אלא אם: (א) ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד, כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שוטף באותה דרגה פרי פאסו על פי יחס החובות לטובת מחזיקי אגרות החוב; או (ב) החברה תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי.</p> <p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ח) נוספות: (1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ח) כפי שיהיה ערב ההנפקה הנוספת. (2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% והיחס בין ההון העצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
					הנוספת כאמור לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המיידית המפורטות בסעיף 8 לשרט הנאמנות; 4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.
<b>מנגנון פירעון מיידית בגין הפרה צולבת</b>	<p>אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), שהערך ההתחייבתי שלו במועד ההעמדה לפירעון מיידית עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידית בגין החוב הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידית. במקרה של העמדה של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים לפירעון החוב.</p>	<p>אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה ו/או חברות מאוחדות כלפי תאגידים/ים פיננסיים/ים (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבתי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידית עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידית בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידית. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידית של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לחוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת"), או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה מאוחדות כלפי פיננסיים/ים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבתי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידית עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידית בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידית. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידית של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לחוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת"), או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה מאוחדות כלפי פיננסיים/ים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבתי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידית בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידית. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידית של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לחוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, סדרת אג"ח אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת"), או יועמד לפירעון מיידית, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה מאוחדות כלפי פיננסיים/ים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse) (להלן: "החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידית בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבתי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידית בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידית. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידית של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לחוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ה')	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
					זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.

ביום 04 ביוני 2020 פרסמה החברה דוח דירוג לאגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו מדרוג הותירה על כנה את דירוג האג"חים של החברה, קרי: A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ד', ה', ו', ז', ח'. באותו דו"ח ניתן אישור דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה בסך של כ- 50 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דוח מיידי של החברה מיום 04.06.2020 (מס' אסמכתא 2020-01-057654), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

כמו כן, קבעה מידרוג דירוג A1.il עם אופק דירוג יציב לצורך הרחבת סדרה של אג"ח (סדרה ח) והנפקת אג"ח חדשה (סדרה ט) בתאריכים, 06.07.2020, 07.07.2020 ו- 27.08.2020. ראו דוחות מיידיים של החברה מאותם תאריכים (אסמכתאות בהתאמה 2020-01-063940, 2020-01-065044 ו- 2020-01-085045).  
ביום 30 ביוני 2020 פרעה החברה סך של כ- 86,383 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון ביניים של אג"ח (סדרה ה) וסך נוסף של כ- 33,562 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון ביניים באג"ח (סדרה ז) של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 30 ביוני 2020, אסמכתא מספר 2020-01-060949.

ביום 31 בדצמבר 2020 פרעה החברה סך של כ- 45,106 אלפי ש"ח ע.ג. כפירעון ביניים של אג"ח (סדרה ו) של החברה. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי של החברה מיום 31 בדצמבר 2020, אסמכתא מספר 2020-01-143292.

בימים 23 ו- 24 במרץ 2020 פרעה החברה, על פי בקשת מספר מחזיקים לאור משבר הקורונה, קרן ניירות ערך מסחריים פרטיים בסך של כ- 52,294 אש"ח. ביום 07 במאי 2020 התקשרה החברה עם מספר משקיעים מסווגים כמפורט בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, להקצאה פרטית בסך של 32.3 מיליון ש"ח ע.ג. של נע"מ לא סחירים בתמורה לסך של 32.45 מיליון ש"ח, זאת על דרך של הרחבת סדרת הנע"מ. לאחר הפירעון וההקצאה הנוספת, עומדת סדרת הנע"מ על סך של 50,025,556 ע.ג.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 104-15 בענין **אירוע אשראי בר דיווח**, להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ה, ט):

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	שם הסדרה
<p><b>הון עצמי מינימאלי</b> - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 730 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה "<b>הון עצמי</b>" ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט).</p> <p>"<b>הלוואות נחותות</b>" – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נדחות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, הן תיפרענה רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. על אף האמור, יצוין כי ניתן יהיה לפרוע הלוואות נחותות (קרן וריבית) שיינתנו על ידי בעל השליטה הקיים או צדדים קשורים לו, ובלבד שלאחר הפירעון האמור, החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לענין מגבלות על חלוקה.</p> <p>מובהר בזאת כי לענין הלוואות נחותות שלא יינתנו על ידי בעל השליטה הקיים או צדדים קשורים לו (להלן: "<b>ההלוואות הנחותות האחרות</b>"), ניתן יהיה לפרוע את הריבית בגינן באופן שוטף, אף בטרם מועד הפירעון הסופי של אגרות החוב (סדרה ט), ובלבד שלאחר הפירעון האמור החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בסעיף 18.12.1 לשטר, ואילו קרן ההלוואות הנחותות האחרות תיפרע רק לאחר פרעון המלא של אגרות החוב (סדרה ט).</p>	<p><b>הון עצמי מינימאלי</b> - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 580 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה "<b>הון עצמי</b>" ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה (כהגדרתו להלן), בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p> <p>"<b>הלוואות בעלים</b>" – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נדחות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב או במקרה של פירוק, הן תיפרענה רק לאחר פירעון המלא של אגרות החוב. יצוין כי ניתן לפרוע הלוואות בעלים כאמור באופן שוטף, ובלבד שלאחר הפירעון האמור החברה תעמוד באמות המידה הפיננסיות המפורטות בשטר.</p>	<p><b>פירוט אמת מידה פיננסית</b></p>
<p><b>יחס חוב נטו ל-CAP נטו</b> - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: "<b>החוב נטו</b>"- סך ההתחייבויות המפורטות של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים וכן מכל גוף שנתן הלוואה לחברה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים של החברה, למעט הלוואות נחותות ו- (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, דהיינו שנמצאים במאזן בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה תחת סעיף נכסים שוטפים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).</p> <p>"<b>הון עצמי</b>" – כהגדרתו לעיל.</p> <p>"<b>סך ההון והחוב נטו (CAP)</b>" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.</p>	<p><b>יחס חוב נטו ל-CAP נטו</b> - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: "<b>החוב נטו</b>"- סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר (אך למעט פקדונות מוגבלים בשימוש כפי שהם מוגדרים בדוחות הכספיים) ונכסים פיננסיים נזילים, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).</p> <p>"<b>סך ההון והחוב נטו (CAP)</b>" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.</p>	
<p><b>יחס הון עצמי למאזן מאוחד</b> - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: "<b>מאזן מאוחד</b>" – מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי התחייבויות למתן שירותי בניה, התחייבויות הנוגעות לעסקת תמורות, מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p> <p>"<b>הון עצמי</b>" – כהגדרתו לעיל.</p>	<p><b>יחס הון עצמי למאזן מאוחד</b> - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים.</p> <p>לעניין זה: "<b>מאזן מאוחד</b>" – מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.</p>	

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	שם הסדרה
<p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או בהתניות הפיננסיות הנ"ל, בצירוף שיעור/סכום אמות המידה הפיננסיות, לפי העניין.</p> <p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה מעת לעת.</p> <p>יובהר כי במידה ויחול שינוי בתוצאות חישוב איזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלות האמורות בסעיפים 18.12.1 ו- 18.13 בשטר, אשר ייבדקו לראשונה ביחס לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 במרץ 2020 ("דוחות מרץ 2020"), הנובע משינוי בכללי החשבונאות המקובלים ו/או שינוי רגולטורי אחר לעומת דוחות מרץ 2020 ("שינוי חשבונאי"), אשר השפעת אותו שינוי על תוצאות החישוב של אמות המידה הינה השפעה שאינה זניחה, אזי החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי, תותאם אמת המידה הפיננסית הרלוונטית באופן יחסי להשפעה הנובעת מיישום השינוי החשבונאי. מובהר כי לצורך הבחינה שינוי המחייב התאמה ביחס לאמות המידה הן עצמי מנימאלי או יחס הון עצמי למאזן מאוחד או יחס חוב נטו ל- CAP נטו, יהיה רק כאשר תחול השפעה שאינה זניחה.</p> <p>לעניין זה יצוין כי ככל שהשינוי החשבונאי יביא לכך שהחברה לא תעמוד באיזו מאמות המידה הפיננסיות או המגבלות האמורות בסעיפים 7.1, 18.12.1, 18.13 לשטר הנאמנות, החברה תוכל להתאים את אמת המידה הרלוונטית באופן יחסי להשפעה הנובעת מיישום השינוי החשבונאי, אף אם השפעת השינוי אינה עולה כדי השפעה שאינה זניחה.</p> <p>"השפעה שאינה זניחה" משמעה – שינוי (תוספת או הפחתה) העולה על 2.5% בהון עצמי מנימאלי או שינוי (תוספת או הפחתה) בשיעור העולה על 2.5% מחישוב יחס חוב נטו ל- CAP נטו (לדוגמה: ככל שיחס חוב נטו ל- CAP נטו לפני השינוי היה 70%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס גדל מעל ל- 71.75% או קטן מתחת ל- 68.25%) או שינוי (תוספת או הפחתה) בשיעור העולה על 2.5% מיחס הון עצמי למאזן מאוחד (לדוגמה: ככל שיחס הון עצמי למאזן מאוחד לפני השינוי היה 30%, שינוי המחייב התאמה יתבצע רק אם היחס גדל מעל ל- 30.75% או קטן מתחת ל- 29.25%).</p> <p>לדוגמה, אם כתוצאה משינוי חשבונאי יחול בדוחותיה הכספיים של החברה במסגרתם מיושם לראשונה השינוי החשבונאי, גידול בהון העצמי בשיעור של 10% ביחס להון העצמי שהוצג בדוחותיה הכספיים האחרונים של החברה שפורסמו לפני היישום לראשונה של השינוי החשבונאי, אזי החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי תותאם באופן יחסי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית. ולהמחשה, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי של החברה עמד על 900 מיליון ש"ח, וכתוצאה מהיישום לראשונה של השינוי החשבונאי ההון העצמי עומד על 990 מיליון ש"ח, דהיינו, ההון העצמי גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, הון עצמי מנימאלי) תותאם באותו שיעור גידול, כך שההון העצמי המנימאלי יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות מרץ 2020, ההון העצמי של החברה יוגדל מ-730 מיליון ש"ח ל-803 מיליון ש"ח (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מידי כאמור בסעיף 8.22 לשטר הנאמנות, כאשר יתר מדרגות ההון העצמי המנימאלי שנקבעו לעניין חלוקה, פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם). דוגמה נוספת, אם ערב היישום לראשונה של השינוי החשבונאי עמד יחס חוב נטו ל- CAP נטו על שיעור של 60% ובעקבות היישום</p>	<p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שיפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או בהתניות הפיננסיות הנ"ל, בצירוף שיעור/סכום אמות המידה הפיננסיות, לפי העניין. עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות תחושב לפי התקינה החשבונאית שחלה על החברה מעת לעת.</p> <p>במקרה של שינוי רגולטורי בכללי החשבונאות החלים על החברה ו/או במקרה של שינוי במדיניות החשבונאית של החברה ו/או אימוץ תקנים חשבונאיים חדשים על-ידי החברה בקשר עם אופן עריכת הדוחות הכספיים על ידי החברה ("התקינה החשבונאית החדשה"), לעומת התקינה החשבונאית שלפיה נערכו הדוחות הכספיים ערב תחילת התקינה החשבונאית החדשה, אשר יש בה כדי לגרום להשפעה שאינה זניחה על אמות המידה הפיננסיות, תבחן החברה במועד הבדיקה את אמות המידה הפיננסיות בהתאם לתקינה החשבונאית החלה ערב התקינה החשבונאית החדשה, ועמידתה באמות המידה הפיננסיות לפי שטר הנאמנות תיבחן על פי החישוב האמור.</p> <p>"השפעה שאינה זניחה" משמעותה שינוי שהשפעתו במועד החלת התקינה החשבונאית החדשה הינה של 5% לפחות ביחס החוב נטו ל- CAP נטו ו/או ביחס ההון עצמי למאזן מאוחד, או שינוי של 10% לפחות בהון עצמי מנימאלי</p> <p>בחינת החברה האם השפעת התקינה החשבונאית החדשה הינה השפעה זניחה או לאו וכן חישוב אמות המידה הפיננסיות שיחולו בהתאם לתקינה החשבונאית הקודמת שחלה, תיערך על בסיס תחשיב פנימי שתערוך החברה.</p>	<p><b>מועד הבדיקה לפי ההסכם</b></p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
		<p>לראשונה של השינוי החשבונאי גדל יחס חוב נטו ל-CAP נטו לשיעור של 66%, דהיינו, היחס גדל ב-10%, אזי אמת המידה הפיננסית הרלוונטית (קרי, יחס חוב נטו ל-CAP נטו) תותאם באותו שיעור גידול, כך שיחס חוב נטו ל-CAP נטו יוגדל אף הוא ב-10%, וזאת החל ממועד היישום לראשונה של השינוי החשבונאי. דהיינו, בהתייחס לדוחות מרץ 2020, יחס חוב נטו ל-CAP נטו יוגדל מ-75% ל-82.5% (לעניין קיומה של עילה להעמדה לפירעון מיידי כאמור בסעיף 8.23 לטטר הנאמנות, כאשר יתר מדרגות יחס חוב נטו ל-CAP נטו שנקבעו לעניין פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם.</p>
<b>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 31.12.2020</b>	<p>כך. הון עצמי – 1,348,109 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 60.3% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 34.4%</p>	<p>כך. הון עצמי – 1,348,109 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 60.3% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 34.4%</p>
<b>עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות הדוחות)<sup>48</sup> סמוך למועד פרסום</b>	<p>כך. הון עצמי – 1,298,109 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 61.2% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 33.2%</p>	<p>כך. הון עצמי – 1,298,109 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו – 61.2% יחס הון עצמי למאזן מאוחד – 33.2%</p>
<b>מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב</b>	<p><b>מגבלה על חלוקת דיבידנד</b> - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-620 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2020 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו.</p> <p><b>עילות עיקריות לפירעון מיידי</b> - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם.<sup>49, 50</sup> - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.<sup>51</sup> - אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה.<sup>52</sup></p>	<p><b>מגבלה על חלוקת דיבידנד</b> - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-770 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2020 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו.</p> <p><b>עילות עיקריות לפירעון מיידי</b> - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם.<sup>53, 54</sup> - אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה.<sup>55</sup></p>

48 אמות המידה הפיננסיות חושבו בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2020, לאחר התאמות בגין הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 50 מיליון ש"ח.

49 הוסכם, כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך ארבעה רבעונים רצופים. כמו כן, לצורך החישוב לא תילקחנה בחשבון מכירות של דירות.

50 "רוב נכסי החברה" משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

51 באופן ש- 50% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו, לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.

52 העברת השליטה כאמור תוכל להתבצע בכפוף לאישור אסיפת מחזיקי האג"ח מראש. על אף האמור, כל עוד בעל השליטה ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב- 25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה, ומוזכויות ההצבעה בה, לא יראו בכך שינוי שליטה בחברה והדבר לא ידרוש אישור מחזיקי האג"ח או יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

53 הוסכם כי הבחינה אם מכירה של נכסים כלשהם מהווה מכירה של רוב נכסי החברה, תיעשה על בסיס מכירת נכסים במהלך חמישה רבעונים רצופים.

54 "רוב נכסי החברה" משמעם: נכס ו/או מספר נכסים במצטבר שערכם בספרי החברה לפני ביצוע מכירה כאמור עולה על 50% מסך נכסי החברה המאוחדים, כפי שיחושב על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו.

55 באופן ש- 60% או יותר מסך כל נכסי החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים המאוחדים האחרונים שפורסמו לא יהיו בתחום הנדל"ן בישראל.

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	שם הסדרה
<p>- אם מר יגאל דמרי או נעבר מורשה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, מבלי שהדבר יאושר באסיפת מחזיקי אג"ח מראש ברוב רגיל.<sup>56</sup></p>		

<sup>56</sup> על אף האמור, במקרה בו בעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה, אך התקיימו אחד או יותר מהתנאים להלן, העברת השליטה כאמור לא תדרוש אישור מחזיקי אגרות החוב או תהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב (סדרה ט):

א. כל עוד בעל השליטה הקיים ימשיך להחזיק, במישרין או בעקיפין, ב-25% או יותר מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ולא יהיה בחברה בעל מניות אחר שיחזיק בכמות מניות של החברה הגבוהה מכמות המניות שיוחזקו כאמור על ידי בעל השליטה הקיים, למעט מקרה בו בעל המניות האחר שיחזיק בכמות מניות גבוהה יותר מבעל השליטה הקיים יהיה "חבר בקבוצת דיווח מוסדית" כהגדרת מונח זה בתקנות ניירות ערך (דיווחים תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. שתבוא אגרות החוב (סדרה ט) לא הופחת כתוצאה ישירה מהעברת השליטה מדרגתו טרם העברת השליטה, לפי סולם של חברת הדירוג מידרוג (או מדירוג מקביל לו אשר ייקבע על ידי חברה מדרגת אחרת, ככל שהעברת השליטה תהיה מותרת באופן שבמקרה כאמור לא תהווה העברת השליטה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

לעניין סעיף זה, החברה מתחייבת לפרסם את דירוג אגרות החוב (סדרה ט) המתייחס להשפעת שינוי השליטה כאמור וזאת טרם שבעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה כאמור.

**"שליטה"**, משמעה – כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, שאינה ביחד עם אחרים, אולם למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. על אף האמור, ככל שבעל השליטה יחזיק בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה אך לא ביחד עם אחרים) 25% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה ימנו לצורך הגדרת "שליטה" גם החזקותיו ביחד עם אחרים ובלבד שהחזקותיו הכוללות בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה) עולות על 50% מסך החזקות הכולל של המניות אותן הוא מחזיק ביחד עם אחרים.

**"החזקה"**, משמעה – החזקה שאינה ביחד עם אחרים, למעט אחרים שהינם נעבר מורשה. על אף האמור, ככל שבעל השליטה יחזיק בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה אך לא ביחד עם אחרים) 25% לפחות מהון המניות המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה תוגדר "החזקה" לצורך סעיף זה גם החזקה ביחד עם אחרים כאמור בחוק ניירות ערך ובלבד שהחזקותיו הכוללות בעצמו (או ביחד עם נעבר מורשה) עולות על 50% מסך החזקות הכולל של המניות אותן הוא מחזיק ביחד עם אחרים.

**"נעבר מורשה"**, משמעה – בן משפחה של בעל השליטה הקיים ו/או כל תאגיד בשליטתו של בעל השליטה הקיים ו/או כל תאגיד שבעלי השליטה בו, במישרין או בעקיפין, הוא מי מהאמורים לעיל.

**"בן משפחה"**, משמעו – כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

הדירקטוריון והנהלת החברה מביעים בזה את הערכתם לעובדי החברה ומנהליה על תרומתם להישגי החברה.

---

יגאל דמרי,  
מנכ"ל

---

אסי חורב,  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך חתימה : 24 מרץ 2021.



# פרק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020



תוכן העניינים

עמוד

136

דוחות רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

138

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

140

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

142

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

145

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

150

באורים לדוחות הכספיים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ**  
**בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי**  
**בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות על מערכות מידע; (2) בקורות על הכנסות; (3) בקורות על ייזום ורכש פרויקטים; (4) בקורות על מימון והלוואות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בתאגיד בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקורות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 24 מרץ 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**  
**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**  
**תל-אביב, 24 מרץ 2021.**

<b>תל אביב - משרד ראשי</b> מרכז עורא"ל 1 תל אביב, ת.ד. 6701101, 16593 תל אביב 6116402   טל: 03-6085555   <a href="mailto:info@deloitte.co.il">info@deloitte.co.il</a>			
<p><b>משרד נצרת</b> מרכז אבן עזר 9 נצרת, 16100</p> <p><b>טל: 073-3994455</b> <b>פקס: 073-3994455</b> <a href="mailto:info.nazareth@deloitte.co.il">info.nazareth@deloitte.co.il</a></p>	<p><b>משרד אילת</b> המרכז העירוני 583, ת.ד. 8810402, אילת</p> <p><b>טל: 08-6375676</b> <b>פקס: 08-6371628</b> <a href="mailto:info.ailat@deloitte.co.il">info.ailat@deloitte.co.il</a></p>	<p><b>משרד חיפה</b> מגדלה ושחרור 5 ת.ד. 9549 3105502, חיפה</p> <p><b>טל: 04-8607333</b> <b>פקס: 04-8672528</b> <a href="mailto:info.haifa@deloitte.co.il">info.haifa@deloitte.co.il</a></p>	<p><b>משרד ירושלים</b> קרית המדע 3 מגדל הר חובלים 914510, ירושלים 45396, ת.ד.</p> <p><b>טל: 02-5018888</b> <b>פקס: 02-5374173</b> <a href="mailto:info.jer@deloitte.co.il">info.jer@deloitte.co.il</a></p>



## דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

### י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות הבנות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו מיום 24 מרץ 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

**בריטמן אלמגור זהר ושות'**

**רואי חשבון**

**A Firm in the Deloitte Global Network**

תל-אביב, 24 מרץ 2021.

**תל אביב - משרד ראשי**

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

**משרד נצרת**  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455

פקס: 073-3994455

[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

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

טלפון: 08-6375676

פקס: 08-6371628

[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

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

טלפון: 04-8607333

פקס: 04-8672528

[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

**משרד ירושלים**  
קרית המדע 3  
מנדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396

טלפון: 02-5018888

פקס: 02-5374173

[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

דוחות מאוחדים על המצב הכספי  
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
<b>מבוקר</b>			
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
120,835	182,666	5	מזומנים ושווי מזומנים
23,611	42,737	6	פקדונות מוגבלים בשימוש
4	5,000		נכס פיננסי בשווי הוגן שנמדד ברווח והפסד
-	16,311	26 לז'	נכס פיננסי בשווי הוגן שנמדד ברווח כולל אחר
342,621	322,408	7	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
84,597	104,119	8	חייבים ויתרות חובה
10	32	24	נכסי מסים שוטפים
9,531	27,764	9	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
1,036,074	991,921	10	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,617,283	1,692,958		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
38,576	292,500	11	מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
984,384	1,284,988		מלאי מקרקעין ומקרקעין בייעוד לשימוש מעורב
21,782	36,674	12	לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
-	839	26 לה'	נכס פיננסי בשווי הוגן שנמדד ברווח כולל אחר
49	48	13	השקעות והלוואות לחברות כלולות
44,774	39,314	14	רכוש קבוע, נטו
503,154	562,233	15	נדליין להשקעה
61,966	89,768	16	נדליין להשקעה בהקמה
21,389	11,806	24	נכסי מסים נדחים
1,676,074	2,318,170		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
3,293,357	4,011,128		<b>סה"כ נכסים</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי (המשך)  
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
<b>מבוקר</b>			
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
391,008	266,938	19	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
166,302	143,458	21	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
13,577	16,417	20	הפרשה לתביעות
2,465	1,655	20	ספקים ונותני שירותים
72,716	76,222	17	זכאים ויתרות זכות
111,944	99,853	17	התחייבות בגין הטבות לעובדים
10,531	10,673	23	התחייבות למתן שירותי בנייה
17,197	57,426	18	התחייבות בגין מסים שוטפים
22,203	4,532	24	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
2,461	21,996	9	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
80,444	95,285	25	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
890,848	794,455		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
633,504	1,083,126	19	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	749,780	21	אגרות חוב הפרשות
17,706	17,889	20	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
10,625	12,686	23	זכאים ויתרות זכות
55	2,549		התחייבות למתן שירותי בנייה
2,427	2,421	18	מקדמות מלקוחות
23	113		
1,164,134	1,868,564		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
			<b>הון</b>
18,884	18,884	27	הון מניות
443,240	443,240	27	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)		מניות באוצר
(34,205)	(29,626)		קרנות הון
806,434	924,114		עודפים
1,229,103	1,351,362		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
9,272	(3,253)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,238,375	1,348,109		<b>סה"כ הון</b>
3,293,357	4,011,128		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

אסי חורב,  
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,  
משנה למנכ"ל וממונה על  
הכספים

יגאל דמרי,  
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 מרץ 2021.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על הרווח הכולל אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
<b>מבוקר</b>				
883,425	969,575	1,093,720	29	הכנסות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
144,542	1,893	10,044	29	מכירת מלאי קרקעות
<u>1,027,967</u>	<u>971,468</u>	<u>1,103,764</u>		<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלות ההכנסות</b>				
623,414	712,364	780,684	30	עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
-	400	-		הפסד מירידת ערך מלאי
91,652	728	3,233	30	עלות מלאי קרקעות שנמכרו
<u>715,066</u>	<u>713,492</u>	<u>783,917</u>		<b>סה"כ עלויות</b>
<u>312,901</u>	<u>257,976</u>	<u>319,847</u>		<b>רווח גולמי</b>
-	29,736	-	15	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(16,065)	(7,442)	1,533	15	ביטול (הפסד) מירידת ערך נדל"ן להשקעה
<u>(16,065)</u>	<u>22,294</u>	<u>1,533</u>		<b>סה"כ רווח (הפסד מירידת ערך), נטו מנדל"ן להשקעה</b>
24,976	22,604	25,992	31	הוצאות מכירה ושיווק
39,348	42,668	49,569	32	הוצאות הנהלה וכלליות
<u>64,324</u>	<u>65,272</u>	<u>75,561</u>		<b>סה"כ הוצאות</b>
(549)	2,404	(3,095)	33	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
<u>231,963</u>	<u>217,402</u>	<u>242,724</u>		<b>רווח תפעולי</b>
1,768	10,831	1,735	34	הכנסות מימון
38,414	45,431	53,452	35	הוצאות מימון
<u>36,646</u>	<u>34,600</u>	<u>51,717</u>		<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>
(14)	(2)	(1)	13	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
<u>195,303</u>	<u>182,800</u>	<u>191,006</u>		<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>
42,793	44,300	40,984	24	הוצאות מסים על ההכנסה
<u>152,510</u>	<u>138,500</u>	<u>150,022</u>		<b>רווח לשנה</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל (המשך)**  
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	באור
	מבוקר		

**רווח כולל אחר**

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ 2,584 (12,557) (1,316)

**סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס 3,071 (3,801) (1,533)

רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס - - 750

158,165 122,142 147,923

**סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה**

**רווח לשנה מיוחס ל -**

בעלי מניות החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

151,031 137,210 152,680  
1,479 1,290 (2,658)  
152,510 138,500 150,022

**רווח כולל לשנה מיוחס ל -**

בעלי מניות החברה האם  
זכויות שאינן מקנות שליטה

156,709 120,845 150,573  
1,456 1,297 (2,650)  
158,165 122,142 147,923

**רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) בת 1 ש"ח ע.ג המיוחס לבעלי מניות החברה האם**

8.421 7.609 8.161 36

**רווח למניה בסיסי**

**הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה הבסיסי והמדולל (באלפים)**

17,935 18,034 18,708

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020  
אלפי ש"ח (מבוקר)

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיחוס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,238,375	9,272	1,229,103	806,434	(27,157)	(4,070)	(3,205)	-	227	(5,250)	443,240	18,884	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
150,022	(2,658)	152,680	152,680									רווח לשנה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו משווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
(1,316)	(3)	(1,313)		(1,313)								
(1,533)	11	(1,544)			(1,544)							
750		750					750					
147,923	(2,650)	150,573	152,680	(1,313)	(1,544)	-	750					<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
(3,134)	(9,875)	6,741				6,741						רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(55)	-	(55)			(55)							מכירת מניות בחברה מאוחדת
(35,000)		(35,000)	(35,000)									דיבידנד שחולק ע"י החברה

1,348,109	(3,253)	1,351,362	924,114	(28,470)	(5,669)	3,536	750	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2020
-----------	---------	-----------	---------	----------	---------	-------	-----	-----	---------	---------	--------	--------------------------

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019  
אלפי ש"ח (מבוקר)**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	יתרה ליום 1 בינואר 2019
1,105,228	7,975	1,097,253	719,224	(14,559)	(303)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	רווח לשנה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
138,500	1,290	137,210	137,210								
(12,557)	41	(12,598)		(12,598)							
(3,801)	(34)	(3,767)			(3,767)						
122,142	1,297	120,845	137,210	(12,598)	(3,767)						סה"כ רווח כולל לשנה הנפקת הון, בניכוי הוצאות הנפקה דיבידנד שחולק ע"י החברה
61,005		61,005							60,232	773	
(50,000)		(50,000)	(50,000)								
1,238,375	9,272	1,229,103	806,434	(27,157)	(4,070)	(3,205)	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2019

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון  
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018  
אלפי ש"ח (מבוקר)**

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיוחס לבעלי מניות החברה האם	עודפים	קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת	קרן הון בגין רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
839,016	6,519	832,497	460,146	(17,157)	(3,383)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2018</b>
143,047		143,047	143,047								השפעת השינוי כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי IFRS 15, נטו ממס (*)
982,063	6,519	975,544	603,193	(17,157)	(3,383)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	<b>סך הון ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת היישום IFRS 15</b>
152,510	1,479	151,031	151,031								רווח לשנה הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
2,584	(14)	2,598		2,598							
3,071	(9)	3,080			3,080						
158,165	1,456	156,709	151,031	2,598	3,080						<b>סה"כ רווח כולל לשנה</b>
(35,000)		(35,000)	(35,000)								דיבידנד שחולק ע"י החברה
<u>1,105,228</u>	<u>7,975</u>	<u>1,097,253</u>	<u>719,224</u>	<u>(14,559)</u>	<u>(303)</u>	<u>(3,205)</u>	<u>227</u>	<u>(5,250)</u>	<u>383,008</u>	<u>18,111</u>	<b>סה"כ ליום 31 בדצמבר 2018</b>

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
<b>מבוקר</b>			
152,510	138,500	150,022	<b>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</b>
42,793	44,300	40,984	רווח לשנה
14	2	1	הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לשנה
39,881	44,644	56,295	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו
(776)	(8,539)	(1,157)	ממס
(2,320)	(1,210)	(3,218)	הוצאות ריבית ומימון אחרות
(131)	1,997	(203)	הכנסות ריבית ומימון אחרות
549	(61)	(24)	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
-	(29,736)	-	הפרשי שער
16,065	7,442	(1,533)	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
(801)	(21)	-	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
793	(2,271)	-	הפסד (רווח) מירידת ערך נדל"ן להשקעה
-	400	-	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
10,232	11,587	24,056	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רווח והפסד
-	-	3,387	הפסד מירידת ערך מלאי
258,809	207,034	268,610	פחת
			הפסד מאיבוד שליטה בחברה בת
(34,383)	(53,628)	(9,856)	<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</b>
61,974	136,307	265,928	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
86,014	728	3,232	קישון בבניינים בהקמה
(28,582)	(236,669)	(305,287)	קישון (גידול) בנכסים מוחזקים למכירה
(70,914)	27,564	(402,080)	גידול במלאי מקרקעין
(34,718)	10,869	(6,403)	קישון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין
540	1,593	1,381	גידול (קישון) בספקים וזכאים אחרים
4,055	4,156	3,023	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
(14,100)	2,461	19,535	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
(3,545)	(92,379)	15,037	גידול (קישון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
30,629	6,886	(20,873)	גידול (קישון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(3,030)	(192,112)	(436,363)	קישון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(50,821)	(48,615)	(58,372)	תשלומי ריבית
170	7,407	175	תקבולי ריבית
(37,253)	(41,278)	(51,284)	תשלומי מסים
5,990	-	744	תקבולי מסים
173,865	(67,564)	(276,490)	<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת</b>

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
<b>מבוקר</b>		
55	194	-
(3,654)	(3,163)	(24,950)
11,844	23,231	4
369	-	-
(10,184)	(10,950)	(8,452)
(148,955)	(90,774)	(135,976)
2,345	573	777
64,400	31,100	-
(4,341)	(1,292)	(14,331)
-	(1,822)	-
(88,121)	(52,903)	(182,928)
<b>תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה</b>		
קיטון בפקדונות לזמן קצר		
רכישת נכסים פיננסיים		
תמורה מממוש נכסים פיננסיים		
רכישת שליטה בחברה כלולה		
רכישת רכוש קבוע		
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה		
תמורה מממוש רכוש קבוע		
מקדמות שנתקבלו ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה		
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו		
תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה		
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>		
<b>תזרימי מזומנים מפעילויות מימון</b>		
אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו		
קבלת הלוואות		
פירעון הלוואות		
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה		
תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה		
רכישה עצמית של אגרות חוב		
פירעון אגרות חוב		
רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		
תשלום דיבידנד ע"י החברה		
<b>מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון</b>		
(156,767)	(32,078)	(30,255)
100,400	361,073	618,360
(69,887)	(45,844)	(259,247)
-	61,005	-
356,963	-	397,369
-	-	(1,959)
(181,804)	(181,805)	(165,050)
-	-	(3,134)
(35,000)	(50,000)	(35,000)
13,905	112,351	521,084
<b>עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>		
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים		
<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>		
99,649	(8,116)	61,666
29,628	129,344	120,835
67	(393)	165
129,344	120,835	182,666

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

**נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):**

- א. במהלך השנים 2020 ו-2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 3,873 אלפי ש"ח ו-7,923 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. במהלך שנת 2020 מכרה החברה רכוש קבוע כנגד יתרת לקוחות בסך של 148 אלפי ש"ח.

**נספח - רכישת שליטה בחברה כלולה בשנת 2018:**  
הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
561	לקוחות
106	חייבים ויתרות חובה
26	נכסי מסים שוטפים
208	נדל"ן להשקעה
(529)	ספקים ונותני אשראי
(13)	זכאים ויתרות זכות
(44)	התחייבות בגין הטבות עובדים
(549)	מקדמות מלקוחות
(234)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
(135)	בניכוי – השקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2017
369	גידול במזומנים ושווי מזומנים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך) אלפי ש"ח

נספח - איבוד שליטה בחברה מאוחדת בשנת 2020:

א. הערך בספרים של הנכסים נטו שמומשו:

אלפי ש"ח	
1,861	פקדונות מוגבלים
11,047	לקוחות
92	חייבים ויתרות חובה
200	מלאי
1,042	רכוש קבוע
512	נכס מיסים נדחים
(3,125)	אשראי לזמן קצר
(6,124)	ספקים ונותני אשראי
(17)	זכאים ויתרות זכות
(699)	התחייבות בגין הטבות עובדים לזמן קצר
(215)	התחייבות בגין מיסים שוטפים
(293)	התחייבויות בגין הטבות לעובדים לזמן ארוך
4,281	נכסים נטו שמומשו
(55)	קרן הון אקטואריה
4,226	

ב. הפסד מאיבוד שליטה בחברה בת:

אלפי ש"ח	
(4,226)	נכסים נטו שמומשו
839	השקעה שנותרה בחברה בעת איבוד השליטה
(3,387)	סה"כ הפסד בגין המימוש

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)  
אלפי ש"ח

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

יתרה ליום 1 בינואר 2020	שינויים שאינם במזומנים			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
	שערך והפרשי שער	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	אלפי ש"ח		
(1,024,512)	143	38	(325,733)	(1,350,064)	
(666,096)	3,218	-	(230,360)	(893,238)	
(1,690,608)	3,361	38	(556,093)	(2,243,302)	

אשראי מתאגידים בנקאיים  
ומנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב

יתרה ליום 1 בינואר 2019	שינויים שאינם במזומנים			תזרימי מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
	שערך והפרשי שער	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	אלפי ש"ח		
(742,362)	(291)	1,292	(283,151)	(1,024,512)	
(849,111)	1,210	-	181,805	(666,096)	
(1,591,473)	919	1,292	(101,346)	(1,690,608)	

אשראי מתאגידים בנקאיים  
ומנותני אשראי אחרים  
אגרות חוב

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



### תיאור כללי של החברה ופעילותה:

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - החברה) הינה חברה אשר התאגדה בישראל ורשומה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב (להלן - הבורסה). החברה והחברות המאוחדות שלה עוסקות בייזום, תכנון, בנייה ושיווק של פרויקטים למגורים, ביצוע עבודות הקמה וייזום, תכנון, בנייה והשכרה של נדל"ן מניב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 38.

#### 3.6.1. משבר הקורונה

ברבעון הראשון לשנת 2020 החל בעולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות משמעותיות, שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19) (להלן: "הנגיף"), אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפרצות מגפת הקורונה ואי הוודאות באשר לקצב התפשטותה, למשך הזמן שיידרש לתהליך החזרה לשגרה, בשילוב עם הנחיות ופעולות שונות שנקטו ותנקוטנה המדינות להתמודדות עם המגיפה והניסיונות למגרה, הביאו למשבר כלכלי עולמי, לרבות בישראל. משבר זה בא לידי ביטוי, בין היתר, בירידות שערים חדות בבורסות העולם, בתנודות בשערי מטבעות החוץ, בשיעורי אבטלה גבוהים ובעליה בתשואות של אגרות החוב הקונצרניות, בשל עליה ברמות הסיכון ואי הוודאות. במסגרת ההתמודדות עם מגפת הקורונה, בסמוך למועד התפרצותה, תוקנו על ידי ממשלת ישראל תקנות לשעת חירום, אשר בין היתר, הטילו מגבלות על תנועה, אסרו או הגבילו פעילות בתי עסק, הגבילו משמעותית נוכחות כח אדם במקומות העבודה, הגבילו את תנועת התחבורה האווירית והימית, השביתו את מערכות החינוך, נקבעו הוראות ריחוק ובידוד חברתי והוטלו הגבלות על תנועת אזרחי ישראל. החל מסוף אפריל 2020, החלה ממשלת ישראל לנקוט בהקלות מסוימות בנוגע למגבלות הנ"ל, פורסמו הקלות מדורגות בהגבלות, לרבות חזרה לפעילות מלאה במקומות העבודה, פתיחת חנויות רחוב, מרכזים מסחריים וחלק ממערכות החינוך, הכל בכפוף לעמידה בהנחיות. בחודש ספטמבר 2020, עקב עלייה משמעותית בהיקף התחלואה, החליטה ממשלת ישראל להטיל סגר שני, במסגרתו שוב הוגבלה התנועה, מערכת החינוך, פעילות בתי עסק, נוכחות במקומות עבודה ועוד. כמו כן, בחודש דצמבר 2020, עקב עלייה משמעותית נוספת בהיקף התחלואה, החליטה ממשלת ישראל על הטלת סגר שלישי, הכולל הגבלות דומות להגבלות שהוטלו בסגרים הקודמים. הסגר נמשך, בהיקפים שונים, עד לאמצע חודש פברואר 2021.

בחודש דצמבר 2020 החלו מבצעי חיסון אשר עשויים למנוע את התפשטות הנגיף ולאפשר צמצום ההגבלות על הפעילות העסקית. נכון למועד פרסום הדו"ח נראה כי קיימת ירידה משמעותית במספר החולים ובמקדם ההדבקה, ובעקבות זאת חזר המשק לתפקד בצורה כמעט מלאה.

נכון למועד פרסום הדו"ח, לא ניתן לצפות את משכו של המשבר, או את מועד סיומו, וגם לא את מלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. יש לציין, כי לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, המשיכה החברה בפעילותה השוטפת במגזר הבניה למגורים מאז החל המשבר, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות, לרבות המשך הייזום, התכנון, ההקמה והשיווק. זאת, תוך איזון זהיר בין מחויבות החברה לשמירה על בריאות כלל עובדיה לבין המשך תפעול וביצוע עסקיה.

**באור 1 - כללי (המשך)**

להלן פירוט אודות השפעת המשבר על החברה.

**בתחום ייזום פרויקטים לבניה למגורים בארץ**

**מכירת יחידות דיור למגורים בארץ - סה"כ 777 יח"ד**

04/20	03/20	02/20	01/20	רבעון
280	213	131	153	מספר יח"ד

**מכירת יחידות דיור למגורים בחו"ל - סה"כ 104 יח"ד**

04/20	03/20	02/20	01/20	רבעון
41	24	18	21	מספר יח"ד

**מכירת יחידות דיור למגורים בארץ ובחו"ל - סה"כ 881 יח"ד**

04/20	03/20	02/20	01/20	רבעון
321	237	149	174	מספר יח"ד

(ד) **היקף המכירות** - החל מרבעון אחרון לשנת 2019 ובתחילת שנת 2020 הסתמנה בחברה מגמה של גידול בביקושים ועליה בהיקפי מכירת הדירות. בסמוך לתום הרבעון הראשון 2020 נבלמה מגמת הגידול בביקושים לאור משבר הקורונה והורגשה אי וודאות בתחום המכירות. עם זאת, לאחר דעיכת "הגל הראשון" ופרסום ההקלות בהגבלות, נרשמה התאוששות ואף עליה בהיקפי המכירות. עליה זו המשיכה גם בחציון השני לשנת 2020. לאחר תקופת הדו"ח נשמרת יציבות בביקושים. התפלגות רבעונית של מכירות יח"ד מתחילת השנה מפורטת בטבלה לעיל. בכל תקופת הדו"ח ולאחריה לא היתה עליה משמעותית בהיקף ביטולי חוזים לרכישת יחידות דיור בהסכמת החברה, בהשוואה להיקף ביטולים ממוצע בחברה. עם זאת, נתבקשו ואושרו דחיות במועדי התשלומים של רוכשים בהיקפים העולים על ההיקפים הממוצעים, אך לא באופן משמעותי. למיטב ידיעת החברה היו מספר סירובי משכנתאות לרוכשים. במקביל, ניתנו הקלות במשכנתאות מצד הבנקים, במיוחד לענין דחיית מועדי תשלומים. בתקופת הדו"ח חלה עליה מתונה במחירי המכירה של יח"ד בחלק מהפרויקטים ביחס למחירים שקדמו לתקופת המשבר. נכון למועד אישור הדו"ח, להערכת הנהלת החברה, בשלב זה אין למשבר הקורונה השפעה משמעותית על שיעורי הרווח הגולמי, זאת לאור האמור.

(ה) **כח אדם בבניה** - כאמור, לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת הדו"ח ולאחריה. הטלת סגר כללי על שטחי יהודה ושומרון בשל התפרצות הנגיף ומגבלות תנועה שהטילה ממשלת ישראל מנעו כניסת חלק מפועלי הבניה לשטחי ישראל וכתוצאה מכך נגרמו לחברה ברבעון הראשון הוצאות בהיקף לא מהותי שמקורן בתגבור כח אדם חלופי בחלק קטן מהפרויקטים; ביתר הפרויקטים לא נרשמה בעיה משמעותית בהיקפי כח האדם, הואיל ותמהיל העובדים המועסקים בהם מורכב הן מעובדים ישראלים, שהמשיכו לעבוד לאור חיוניות הענף, והן מעובדים זרים, בעיקר סינים, אשר לא עזבו את גבולות הארץ. החל מהרבעון השני לשנת 2020 ועד לפרסום הדו"ח - חלק מאתרי החברה נסגרו לפרקים בשל התגלות מקרי תחלואה. כמו כן, נרשמה אי יציבות בהיקפי כח האדם העובד באתרי החברה, זאת בשל עליה בהיקפי כניסת עובדים לבידוד. לאור האמור, מסירת פרויקטים הצפויה בטווח הקצר יכול שתידחה בפרק זמן שאינו מהותי וייתכן שהחברה תידרש לשלם בגינם קנסות בהיקפים לא מהותיים. לגבי מסירת פרויקטים בטווח הארוך, אין ביכולת החברה, בשלב זה, להעריך האם ואיך אי היציבות בהיקפי כח האדם באתרים תשפיע על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים, שכן לא ניתן לדעת מתי תסתיים המגיפה ומה תהיינה החלטות המדינה בהקשר זה.

- (ו) התקשרויות עם קבלנים - גם אצל קבלני המשנה של החברה נרשמה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת כניסת ויציאת עובדים ל/מבידוד. כמו כן, בשל סגירת השמיים, אין כניסת עובדים זרים חדשים מחו"ל לארץ. לאור האמור לעיל, גם לעובדה זו עלולה להיות השפעה על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים.
- למיטב ידיעת החברה אף אחד מקבלני המשנה הפועלים באתריה לא נכנס להליכי חדלות פירעון עקב משבר הקורונה. בנוסף לאמור, אין לחברה תלות בקבלני המשנה שלה, שכן החברה הינה הקבלן הראשי בפרויקטים אותם היא מקימה ובדרך כלל היא זו אשר מספקת את הציוד והחומרים הנדרשים להקמתם.
- (ז) חומרי גלם - בתקופת הדו"ח לא היו עיכובים מהותיים בזמני אספקה של חומרים. כמו כן, ב-3 הרבעונים הראשונים לא ניכרה השפעה מהותית של המשבר על חומרי הגלם, כמויות ומחירים. עם זאת, החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 וכן ברבעון הראשון של שנת 2021 נרשמה עליית מחירים ביחס למספר חומרי בניה, במיוחד ברזל וחיפויי אבן. כמו כן, ישנה עליה במחירי השילוח של חומרים ארצה.

### בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -

#### נכס נדל"ן מניב מהותי של החברה

עקב סגירה כמעט מלאה של נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2020 הסתכמה לסך של כ- 289 מלש"ח (חלק החברה), בעקבות סגרים והגבלת התכנסויות, אשר החלו בסמוך לאחר פתיחת הנכס לקהל המבקרים, הנכס כמעט ולא הניב הכנסות וקיים חשש לפגיעה באיתנות שוכרים מסוימים.

המתחם נפתח לראשונה לקהל המבקרים באופן הדרגתי בחודש נובמבר 2019. החל מיום 15 במרץ 2020 המתחם נסגר למבקרים לאור הסגר הראשון שהוכרז ע"י ממשלת ישראל, כאשר שיעור השטח שנסגר במתחם עמד על כ- 94%. המתחם נפתח חזרה למבקרים ביום 15 ביוני 2020 באופן הדרגתי תחת הגבלות, וביניהן איסור על פתיחת בתי הקולנוע ומוקדי בילוי במתחם, המהווים שטח בשיעור של כ- 50% מהנכס. המתחם נסגר שוב ביום 18 בספטמבר 2020, בעקבות הכרזת הסגר השני. הנכס נפתח באופן חלקי לתקופה קצרה בין 08 בדצמבר 2020 ועד ליום 28 בדצמבר 2020, תחת הגבלות זהות כמפורט לעיל.

בשנת הדו"ח לא התקבלו מרבית דמי השכירות מהנכס.

החברה מתנהלת באופן פרטני מול כל שוכר כדי להגיע להבנות, זאת בין היתר על ידי פריסת תשלומי השכירות ודחיית מועד תשלומם, מתן הנחות בדמי השכירות, שינוי שיטת התחשבות וכיו"ב, הכל בכפוף לכך שהשוכרים יסלקו את החובות לחברה בגין התקופה שלפני 31 במרץ 2020 ובכפוף להתאמת סכומי ההקלות, ככל שתיתנה, למענקים מהמדינה לשוכרים בהתאם לתכנית סיוע ממשלתית, ככל שתהיה.

החברה מאפשרת לשוכרים המפעילים חנויות ועסקי הסעדה במתחם לשלם שכירות על בסיס שיעור מהפדיון.

לגבי בתי הקולנוע, המהווים שוכר עוגן במתחם- הצדדים טרם גיבשו הבנות באשר למתווה תשלום דמי השכירות עקב המשבר, זאת מכיוון שבתי הקולנוע טרם נפתחו אף נכון למועד פרסום הדו"ח. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

יצוין כי ברבעון השלישי והרביעי התקשרה החברה עם שוכרים חדשים לגבי נכסים בשטח של כ- 10% משטחי המסחר בנכס.

בשנת הדו"ח מדד ה- NOI מהנכס היה שלילי ועמד על סך של כ- 3,990 אלפי ש"ח, זאת הואיל וכאמור לעיל הנכס היה פתוח לפרק זמן קצר יחסית ותחת מגבלות רבות.

לאור התמשכות התקופה בה המתחם הינו סגור קיבלה החברה הערכת שווי עדכנית לנכס ליום 30 בספטמבר 2020, בה הופחת שווי ההוגן לסך של 361 מיליון ש"ח (השווי ההוגן של המתחם ליום 30 ביוני 2020 עמד על 365 מיליון ש"ח). לא חל שינוי בהערכת השווי ליום 31 בדצמבר 2020.

## באור 1 - כללי (המשך)

יצוין כי מאחר ועדיין ישנה אי וודאות בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, לרבות אפשרות לסגרים נוספים בעתיד, להשלכות התפשטות הנגיף בעתיד עלולות להיות השפעות שליליות על השווי ההוגן של הנכס.

### נכסי נדל"ן נוספים של החברה (מלבד נכס הסינמה סיטי)-

ברבעון הראשון 2020 הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים היתה בעיקר מתחמי הסעדה, חדרי כושר, גני ילדים, מספרות וקוסמטיקה וכן מספר חנויות בגדים. שטחי הנכסים שנסגרו מתוך שטח כלל הנכסים המניבים היה בשיעור שנע בין 50% בחודש אפריל 2020 ל- 20% בחודשים מרץ ומאי 2020. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה בחודש מרץ היה כ- 16% ואילו בחודשים אפריל ומאי 2020 שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלו עמד על כ- 30%. נכסי נדל"ן אלה חזרו לפעול באופן הדרגתי מאמצע חודש מאי 2020 ועד להכרזתו של הסגר השני באמצע חודש ספטמבר 2020. על כן, בחודשים מאי ויוני אין לחברה אובדן הכנסות מהותי מנכסי נדל"ן אלה.

ברבעונים השלישי והרביעי לשנת 2020 הפעילות שנסגרה לקהל הרחב בנכסי נדל"ן של החברה במרכזים פתוחים דומה לזו שנסגרה ברבעון הראשון 2020. שיעור אובדן ההכנסות מנכסים אלה עומד על כ- 30%.

מובהר כי האמור לעיל לענין שיעור הגביה בכלל הנכסים המניבים של החברה אינו מעיד על ויתור דמי שכירות שלא נגבו ואינו מהווה אינדיקציה להערכות החברה על היקף הגביה ביתרת השנה. בהקשר זה יצוין כי החברה הגיעה עם חלק מהשוכרים אשר לא שילמו או שילמו חלקית במהלך התקופה הנ"ל להסדרי פריסה וממשיכה לפעול על מנת להגיע להסדרים עם שוכרים נוספים.

### פרויקטים בחו"ל-

בעקבות התפשטות נגיף הקורונה בעולם, ביום 14 למרץ 2020 הוכרז ברומניה מצב חירום במדינה. במקביל פורסמו הנחיות רבות בנוגע לסגירת מקומות ומוסדות ציבוריים, פארקים, מרכזי קניות, כן הוגבלה תנועת התושבים, למעט לצרכי הגעה לעבודה או קניית מזון/תרופות. ברוב מקומות העבודה עבדו מהבית.

החל מיום 15 למאי 2020 הוסרו חלק מן ההגבלות, הוחלט על פתיחת חנויות רחוב, פארקים ציבוריים וכד' והותרה תנועה חופשית בכפוף להגבלות. עם הסרת המגבלות נרשמה התעניינות והחלה תנועת רוכשים פוטנציאליים במשרד המכירות. בשל פעילות מרבית הרשויות רק באופן מקוון, נגרמים עיכובים לא מהותיים בקבלת אישורים שדרושים לחברה.

### להלן פירוט השפעת משבר הנגיף על פעילות החברה ברומניה:

כח אדם בבניה וחומרי גלם- עבודות הבניה המבוצעות על ידי קבלנים ראשיים נמשכו ללא עיכוב מהותי ולא הורגש מחסור בחומרי בניה. לא ידוע לחברה על הליכי חדלות פירעון של קבלנים המבצעים את עבודות הבניה באתרי החברה.

היקף המכירות- במהלך תקופה זו משרדי החברה ברומניה וכן משרד המכירות נשארו פתוחים.

במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020 לא ניכרה השפעה של המשבר על היקף המכירות.

על פי הנחיות ממשלת רומניה, אישרו הבנקים דחייה של תשלומי המשכנתא. בקרב רוכשי הדירות בחברה לא נרשמו בקשות לדחיית תשלומים.

במהלך חודשים מרץ ואפריל היתה השפעה שלילית על היקף המכירות. החל מן המחצית השנייה של חודש מאי, עם ההקלה בהגבלות, נרשמה התעניינות מצד רוכשים והחלה עלייה משמעותית במספר החוזים שנחתמו. עליה זו נמשכה עד סוף תקופת הדו"ח.

התפלגות רבעונית של מכירות יח"ד ברומניה מתחילת השנה מפורטת בטבלה שלעיל.

**כללי-**

כח אדם במטה החברה - לא ניכרה השפעה מהותית על עלויות משתנות בגזרת כח האדם המועסק במטה החברה, הן בארץ והן בחו"ל. ברבעון הראשון 2020 היקף העובדים שהוצא לחל"ת היה בשיעור זניח ורובו חזר לעבודה בחודש מאי 2020.

גידול בהוצאות מימון והצטיידות במזומנים - בעקבות אי הודאות בתחילת התקופה העלו הבנקים את שיעורי הריבית בחלק מהלוואות הליווי ומסגרות אשראי שהועמדו לחברה. היקף הגידול בהוצאות המימון בשל עליה זו לא היה מהותי. בהמשך, שיעורי הריבית חזרו לקדמותם. כחלק מהיערכותה של החברה להתמודדות עם השלכות פוטנציאליות של משבר הקורונה, נטלה החברה בחודש מרץ 2020 הלוואות ממסגרות אשראי שעמדו לרשותה בבנקים שונים בסך כולל של כ- 430 מיליון ש"ח. נכון למועד הדו"ח פרעה החברה את מרבית ההלוואות הנ"ל.

ניצול הזדמנויות עסקיות בתקופת המשבר - בחודש מאי 2020 התקשרה החברה במספר עסקאות בהיקפים משמעותיים לרכישת זכויות בקרקעות בשכונת בבלי בתל אביב ובבת ים. למידע נוסף ראה באור 26 בדו"ח הכספי, התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח. לאור כל האמור לעיל, נכון למועד פרסום הדו"חות, החברה מעריכה, כי לאור איתנותה הפיננסית והכלים העומדים לרשותה, מצב הנזילות והעלייה בהיקפי מכירות יחה"ד, שככל שההשלכה של משבר הקורונה על פעילותה תימשך לטווח הקצר בלבד, אזי לא צפויה להיות להשלכותיו השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה בטווח הבינוני/קצר. כמו כן, להערכת החברה אין חשיפה לאי עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו בשטרי הנאמנות לאג"חים ו/או בהסכמי מסגרות אשראי עם בנקים.

עם זאת, מאחר ומדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, בין היתר, בקשר עם קצב בלימת התפשטות מגפת הקורונה, חשש מהתפרצויות נוספות, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטותה, החברה אינה יכולה להעריך נכון למועד זה את מלוא השלכות המגפה על פעילותה ותוצאותיה העסקיות, כך שככל והתפשטות הנגיף תלך ותחריף לאורך זמן, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה העולמית והישראלית ועל תוצאותיה הכספיות של החברה ולפיכך הערכות החברה כאמור לעיל הינן מידע צופה פני עתיד.

## באור 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.

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

### ג. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

### ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מאפיין הפעילות של ההוצאות בישות.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ:

### (1) מטבע הפעילות 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. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה סעיף כז' להלן.

### (2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

### (3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח או הפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט להפרשי שער בגין פריטים כספיים לקבל או לשלם מפעילות חוץ, אשר יישובם אינו מתוכנן או צפוי לקרות ועל כן מהווים חלק מהשקעה נטו בפעילות חוץ, המוכרים ברווח הכולל האחר בסעיף "הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ", ונזקפים לרווח או הפסד בעת מימוש מלוא ההשקעה נטו בפעילות חוץ וכן בעת מימוש חלקי של ההשקעה נטו בפעילות חוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

### (4) תרגום דוחות כספיים של חברות מאוחדות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ מוצגים על פי שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות, והפרשי התרגום המתייחסים, מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת "קרן הון בגין הפרשי תרגום של פעילויות חוץ". הפרשי תרגום אלו מסווגים לרווח או הפסד במועד מימוש פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי.

במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ, שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי שער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### ו. מזומנים ושווי מזומנים; פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים - כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידיית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

פקדונות מוגבלים בשימוש - מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כפיקדונות מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אחרים אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם מסווגים במסגרת סעיף פיקדונות מוגבלים בשימוש.

### ז. דוחות כספיים מאוחדים:

#### (1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

#### (2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן הפנקסני של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

### (3) איבוד שליטה

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או בעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

### ה. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, תתקבלנה בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר. בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. לעניין שיטת השווי המאזני, ראה סעיף ט' להלן.

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת. לעניין עסקאות ופעילויות משותפות, ראה באור 13 להלן.

### ט. השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות של קבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת, או פעילות משותפת. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת החלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

משותפת במדיניות זו. בבחינת קיומה של השפעה מהותית, מובאים בחשבון זכויות הצבעה פוטנציאליות, הניתנות למימוש או להמרה באופן מיידי למניות הישות המוחזקת. דוחות כספיים של חברות כלולות ועסקאות משותפות, הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני הכללתם בדוחות הכספיים של הקבוצה, למדיניות החשבונאית של הקבוצה.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללים בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני, למעט כאשר השקעה בחברה כלולה או עסקה משותפת או חלקה, מסווגת כמוחזקת למכירה בהתאם ל-IFRS 5 בדבר נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה ופעילויות שהופסקו. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו, לרבות קרנות הון, בניכוי ירידת ערך, במידה וחלה, בערכה של החברה הכלולה או של העסקה המשותפת. הפסדי חברה כלולה או עסקה משותפת העולים על זכויות הקבוצה באותה חברה כלולה או עסקה משותפת (כולל זכויות כלשהן לזמן ארוך אשר במהותן הינן חלק בהשקעות הקבוצה נטו, בחברה הכלולה או בעסקה המשותפת) אינם מוכרים אלא אם קיימת מחויבות משפטית או משתמעת של הקבוצה לשלם או שבוצעו תשלומים בעבור החברה הכלולה או בעבור העסקה המשותפת. לעניין בחינת ירידת ערך של השקעה בחברות כלולות ועסקאות משותפות ראה סעיף י'.

עודף עלות הרכישה של חברה כלולה או עסקה משותפת מעל חלקה של הקבוצה בשווי ההוגן של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות של הכלולה או של העסקה המשותפת שהוכרו במועד הרכישה, מוכר כמוניטין. המוניטין נכלל בערך בספרים של ההשקעה בחברה הכלולה או העסקה המשותפת, ונבחן לצורך ירידת ערך כחלק של ההשקעה. עודף כלשהו של חלק הקבוצה בשווי ההוגן נטו של נכסים מזוהים, התחייבויות והתחייבויות תלויות על עלות הרכישה של החברה הכלולה או העסקה המשותפת, לאחר הערכה חוזרת, מוכר מיידיית בדוח הרווח או הפסד כרווח הזדמנותי.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה ו/או חברה מאוחדת ו/או פעילות משותפת לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או עסקה משותפת הרלוונטית.

הקבוצה מפסיקה להשתמש בשיטת השווי המאזני החל מהמועד בו ההשקעה מפסיקה להיות חברה כלולה או עסקה משותפת (או כאשר ההשקעה מסווגת כמוחזקת למכירה כאמור לעיל, כמוקדם). בעת איבוד ההשפעה המהותית, השקעה כלשהי שנותרה לאחר המימוש נמדדת בשוויה ההוגן. ההפרש בין הערך בספרים של ההשקעה הנותרת, לבין שוויה ההוגן נזקף לרווח או הפסד. כמו כן, הסכומים שהוכרו ברווח כולל אחר בהתייחס לאותה השקעה מטופלים באותו אופן שהיה נדרש אילו הישות המושקעת הייתה מממשת בעצמה את הנכסים הקשורים או ההתחייבויות הקשורות.

### י. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מימוש לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהפעילות של החברה הכלולה ומימושה או הערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים, אשר חזוי כי ינבעו מדיבידנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

### יא. נכסים בלתי שוטפים המוחזקים למכירה:

נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה אם ערכם בספרים יושב בעיקרו באמצעות מכירתם ולא באמצעות שימוש מתמשך בהם. נכסים בלתי שוטפים מסווגים כמוחזקים למכירה כאשר המכירה הינה צפויה ברמה גבוהה (Highly Probable), והנכס הינו זמין למכירה במצבו הנוכחי. הקבוצה מסווגת נכסים בלתי שוטפים כמוחזקים למכירה כאשר ההנהלה מחויבת לביצוע המכירה וכן, המכירה צפויה להיות כשירה להכרה כמכירה שהושלמה בתוך שנה אחת ממועד סיווג הנכס הבלתי שוטף כמוחזק למכירה.

נכסים והתחייבויות של חברה מאוחדת מסווגים כמוחזקים למכירה, כאשר החברה מחויבת לביצוע תכנית למכירת זכויות השליטה בחברה המאוחדת, גם כאשר בכוונתה לשמור בידה זכויות שאינן מקנות שליטה.

החל מהתקופה שבה נכס מוגדר כמיועד למימוש הוא מוצג בדוח על המצב הכספי, ביחד עם נכסים אחרים הקשורים אליו ישירות והצפויים להתממש אף הם עם מימוש, בסעיף "נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". התחייבויות שוטפות ושאין שוטפות המיוחסות ישירות לנכס המיועד למימוש, אשר צפוי כי תסולקנה עם מימוש מוצגות בדוח על המצב הכספי בסעיף "התחייבויות של נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה". זקיפת פחת בגין נכס לא שוטף המסווג כמוחזק למכירה מופסקת במועד שבו הוא מסווג כמוחזק למכירה. זקיפת חלק ברווחי (הפסדי) חברות כלולות לרווח והפסד מופסקת החל ממועד סיווג ההשקעה בחברה כלולה כמוחזקת למכירה. נתוני ההשוואה המתייחסים לנכס המוחזק למכירה אינם מסווגים מחדש כאמור.

נכסים לא שוטפים המסווגים כמוחזקים למכירה, נמדדים לפי הנמוך מבין ערכם בספרים לבין שוויים ההוגן בניכוי עלויות מימוש.

כאשר הנכסים הלא שוטפים אינם מקיימים עוד את הקריטריונים לסיווג כמוחזקים למכירה, הנכסים הלא שוטפים יסווגו מחדש לקבוצת הנכסים הלא שוטפים ויימדדו כנמוך מבין ערכם בספרים לפני שהנכסים סווגו כמוחזקים למכירה, כשהם מותאמים בגין פחת, הפחתה או הערכות מחדש כלשהן שהיו מוכרים אם הנכסים לא היו מסווגים כמוחזקים למכירה, לבין סכום בר השבה שלהם במועד החלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום ייזקף ככלל לרווח או הפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. רכוש קבוע:

### (1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. הקבוצה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה בהתאם למודל העלות הקובע כי פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.  
לעניין בחינת ירידת ערך רכוש קבוע, ראה סעיף 2טו' להלן.

### (2) הפחתה של רכוש קבוע

הפחתת הרכוש הקבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי של מרכיבי הפריט מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד תוך הבאה בחשבון של ערך שייר צפוי בתום החיים השימושיים.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחתה בהם נעשה שימוש בחישוב הפחתה הינם כדלקמן:

אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת	
5-7	15%-20%	רכבי עבודה
7	15%	רכבים פרטיים
5-17	6%-20% (בעיקר 20%)	ציוד בנייה
3-17	6%-33%	ריהוט וציוד משרדי
25	4%	מבנים
7	15%	מערכת פוטו-וולטאית

ערכי השייר, שיטת הפחתה ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לדוח רווח והפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### יג. נדל"ן להשקעה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה או חלק ממבנה – או שניהם) המוחזק על ידי הקבוצה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונת, 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 להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי מודל העלות.

הנדל"ן להשקעה של הקבוצה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלותה או בחכירה. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות, הכוללת את עלויות העסקה, וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה שהינו נכס כשיר כוללת גם עלויות אשראי שיש להווןן כאמור בסעיף יד' להלן. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, הנדל"ן להשקעה מוצג בדוח על המצב הכספי לפי עלותו בניכוי פחת שנצבר, ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

הפחתת נדל"ן להשקעה מבוצעת בקו ישר על פני תקופת השימוש המשוערת בו, מהמועד בו הנכס מוכן לשימוש המיועד. הוצאות הפחת מוכרות ברווח והפסד.

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינם כדלקמן:

#### שיעורי פחת

4%	משרדים ושטחי מסחר
10%	שיפורים במושכר ומערכות שונות

לפרטים בדבר ירידת ערך של הנדל"ן להשקעה, ראה סעיף טו' להלן.  
לפרטים בדבר שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד הדיווח הכספי ראה באור 15.

### יד. עלויות אשראי:

החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים עלויות אשראי המיוחסות באופן ספציפי ובאופן שאינו ספציפי לרכישתם או להקמתם. נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד או למכירתו.

עלויות אשראי שאינו ספציפי מהוונת באותו אופן לאותה השקעה בנכסים כשירים או לאותו חלק ממנה שלא ממומן באשראי ספציפי תוך שימוש בשיעור שהוא הממוצע המשוקלל של שיעורי העלות בגין אותם מקורות אשראי שעלותם לא הוונה באופן ספציפי. הפרשי שער הנובעים מאשראי במטבע חוץ, מהוונים במידה שהם נחשבים כתיאום לעלויות הריבית. כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן.

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

תקופת ההיוון לנכסים כשירים אורכת פרק זמן משמעותי והינה מתמשכת עד למועד בו הוכשר הנכס ליעודו, או למכירתו, לדוגמה באמצעות השלמת פעולות הקשורות לאישור שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון וכיו"ב.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

מאחר ובחוזי המכר של החברה בתחום הנדליין היזמי בישראל, השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, הקבוצה מפסיקה להוות עלויות אשראי על דירות מכורות ודירות שטרם נמכרו, לרבות מרכיב הקרקע המיוחס להן, במועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל ומכירתו, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך המכירה.

בדוח על תזרימי המזומנים, מסווגת הקבוצה תזרימי מזומנים בגין תשלומי ריבית אשר מהווים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית כאמור בסעיף 2כו' להלן.

### טו. ירידת ערך נכסים מוחשיים:

בתום כל תקופת דיווח, בוחנת הקבוצה את הערך בספרים של נכסיה המוחשיים, למעט מלאי, במטרה לקבוע האם קיימים סימנים כלשהם המעידים על ירידת ערך של נכסים אלו. במידה וקיימים סימנים כאמור, נאמד סכום בר-השבה של הנכס במטרה לקבוע את סכום ההפסד מירידת ערך שנוצר, אם בכלל. כאשר לא ניתן לאמוד את הסכום בר-ההשבה של נכס בודד, אומדת הקבוצה את הסכום בר-ההשבה של היחידה מניבת-המזומנים אליה שייך הנכס. נכסים משותפים מוקצים אף הם ליחידות מניבות המזומנים הבודדות במידה וניתן לזהות בסיס סביר ועקבי להקצאה כזו. במידה ולא ניתן להקצות את הנכסים המשותפים ליחידות מניבות המזומנים הבודדות על בסיס האמור, מוקצים הנכסים המשותפים לקבוצות הקטנות ביותר של יחידות מניבות-מזומנים שלגביהן ניתן לזהות בסיס הקצאה סביר ועקבי.

סכום בר-השבה הינו הגבוה מבין שוויו ההוגן של הנכס בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש בו. בהערכת שווי השימוש, אומדני תזרימי המזומנים העתידיים מנוכים לערכם הנוכחי תוך שימוש בשיעור ניכיון לפני מס המשקף את הערכות השוק הנוכחיות לגבי ערך הזמן של הכסף ואת הסיכונים הספציפיים לנכס בגינם לא הותאם אומדן תזרימי המזומנים העתידיים.

כאשר סכום בר-ההשבה של נכס (או של יחידה מניבת-מזומנים) נאמד כנמוך מערכו בספרים, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מופחת לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד מירידת ערך מוכר מיידית כהוצאה ברווח או הפסד.

כאשר הפסד מירידת ערך שהוכר בתקופות קודמות מתבטל, הערך בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) מוגדל בחזרה לאומדן סכום בר-השבה מעודכן, אך לא יותר מערכו בספרים של הנכס (או של היחידה מניבת-מזומנים) שהיה קיים אילו לא הוכר בגינו בתקופות קודמות הפסד מירידת ערך. ביטול הפסד מירידת ערך מוכר מיידית ברווח או הפסד.

### טז. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בסעיף יד' לעיל.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומביניציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי, במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בגובה שוויו ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שתימכרנה לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדת הקבוצה את השווי ההוגן של שירותי בנייה הניתנים לבעל הקרקע.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומביניציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהווים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות מידי תקופה. שינויים הנובעים משינויים באומדן תזרימי המזומנים הינם חלק מעלויות המימון בגין ההתחייבויות הפיננסיות בקומביניציית התקבולים.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו בישראל, מלאי מקרקעין ודירות למגורים והתחייבויות למתן שירותי הבנייה נזקפים לעלות המכר ולהכנסות, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות.

### יז. נכסים פיננסיים:

#### (1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בקטגוריית שווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויין ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידיית לרווח או הפסד. כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או הפסד הנדחה יזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

#### (2) סיווג נכסים פיננסיים:

- מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:
- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר המכשירים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

### (3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהו.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי חוזיים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

### (4) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי. הרווח או הפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 37 להלן.

### (5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי לקוחות, חייבים בגין חכירה ונכסי חוזה לפי IFRS 15, הקבוצה בחרה ליישם את הגישה המקלה למדידת ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime) הפסדי האשראי הצפויים בגין נכסים פיננסיים אלה



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נאמדים תוך שימוש במטריצת הפרשות המבוססת על ניסיון העבר של הקבוצה לגבי הפסדי אשראי ומותאמת לגורמים שהם ספציפיים ללווה, תנאים כלכליים כלליים והערכה הן של המגמה השוטפת של התנאים והן של המגמה החזויה של התנאים במועד הדיווח לרבות ערך הזמן של הכסף לפי הצורך.

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. לעומת זאת, אם סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב- 12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים הינם חלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודשים לאחר מועד הדיווח.

### עליה משמעותית בסיכון האשראי

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד.

הקבוצה מביאה בחשבון את המידע שלהלן בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה:

- שינוי משמעותי בפועל או שינוי משמעותי חזוי בדירוג האשראי החיצוני של המכשיר הפיננסי;
- שינויים בפועל או חזויים, בעלי השפעה שלילית על התנאים העסקיים, הפיננסיים או הכלכליים אשר חזויים לגרום לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו;
- שינוי משמעותי בפועל או חזוי, בתוצאות התפעוליות של הלווה;
- שינויים בפועל או חזויים בעלי השפעה שלילית, בסביבה הרגולטורית, הכלכלית או הטכנולוגית של הלווה שגורמים לשינוי משמעותי ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות החוב שלו.

הקבוצה מניחה כי ללא קשר לתוצאות ההערכה לעיל, סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי כאשר התשלומים החזויים בגינו נמצאים בפיגור של יותר מ 30 יום אלא אם כן לקבוצה יש מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח אחרת.

למרות האמור לעיל, הקבוצה מניחה שסיכון האשראי של מכשיר פיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הפיננסי הינו בעל סיכון אשראי נמוך.

סיכון האשראי של מכשיר פיננסי נחשב נמוך אם למכשיר הפיננסי יש סיכון נמוך לכשל, ללווה יש יכולת חזקה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החזויים שלו בתקופה הקרובה ושינויים בעלי השפעה שלילית בתנאים הכלכליים והעסקיים בתקופה הארוכה יותר, עשויים לגרום, אך לא יגרמו בהכרח, לירידה ביכולת של הלווה לקיים את מחויבויות תזרימי המזומנים החזויים שלו.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר האפקטיביות של הקריטריונים המשמשים לזיהוי האם קיימת עלייה משמעותית בסיכון האשראי ומעדכנת אותם לפי הצורך.

### נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי

נכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כאשר התרחש אחד, או יותר, מהאירועים שיש להם השפעה שלילית על תזרימי המזומנים העתידיים שנאמדו של נכס פיננסי זה. ראייה שנכס פיננסי הינו פגום עקב סיכון אשראי כוללת נתונים ניתנים לצפייה לגבי האירועים הבאים:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה;
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים;
- המלווים של הלווה, מסיבות כלכליות או חוזיות המתייחסות לקושי פיננסי של הלווה, העניקו ללווה ויתורים שהמלווים שוקלים אילולא כן;
- הסבירות שהלווה ייכנס לפשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי אחר הופכת לצפויה; או
- היעלמות שוק פעיל לנכס פיננסי זה עקב קשיים פיננסיים.

### מדיניות מחיקת נכסים פיננסיים

הקבוצה מוחקת נכס פיננסי כאשר קיים מידע המצביע על כך שהלווה נמצא בקשיים פיננסיים חמורים ואין סיכוי ריאלי להשבת הנכס. למשל, כאשר הלווה נכנס להליכי פירוק או פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר חלפו מעל שנתיים בהן הצד הנגדי נמצא תחת פירוק או בהליכי פשיטת רגל, או במקרה של חובות לקוחות, כאשר הסכומים הינם בפיגור של מעל שנתיים, המוקדם מבניהם. נכסים פיננסיים שנמחקו עשויים להיות כפופים לפעילויות אכיפה במסגרת הליכי הגביה של הקבוצה, תוך קבלת ייעוץ משפטי לפי הצורך. כל השבה של נכס פיננסי שנמחק נזקפת לרווח או הפסד.

### מדידה והכרה בהפסדי אשראי חזויים

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד כמתואר לעיל.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח. לגבי מחויבות למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל כוללת את הסכום שנלקח עד למועד הדיווח, יחד עם סכומים נוספים הצפויים להיגרם בעתיד עד להתרחשות הכשל על בסיס נתוני העבר, הכרת הקבוצה את צרכי המימון העתידיים הספציפיים של הלווים, ומידע רלוונטי אחר צופה פני עתיד.

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החזויים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי. לגבי חייבים בגין חכירה, תזרימי המזומנים המשמשים לקביעת הפסדי האשראי החזויים הינם עקביים עם תזרימי המזומנים המשמשים במדידת החייב בגין חכירה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 16 חכירות.

לגבי חוזי ערבות פיננסית, מאחר והקבוצה נדרשת לבצע תשלומים רק במקרה של כשל על ידי החייב בהתאם לתנאים של המכשיר שלגביו ניתנה הערבות, הפסדי האשראי החזויים הם התשלומים החזויים לפצות את המחזיק בגין הפסד אשראי

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

שהתהווה לו בניכוי סכומים שהקבוצה צופה שהיא תקבל מהמחזיק, מהחייב או מצד אחר כלשהו.

כאשר הפסדי אשראי חזויים נמדדים על בסיס קבוצתי, המכשירים הפיננסיים קובצו על בסיס המאפיינים שלהן:

- מהות המכשיר הפיננסי (לקוחות וחייבים, חייבים בגין חכירה וסכומים לקבל מלקוחות נבחרים כקבוצה נפרדת, הלוואות לצדדים קשורים נבחרות כקבוצה נפרדת).
- התקופה שעברה ממועד הפירעון;
- המהות, הגודל והענף של הלווים;
- סוג הבטחונות;
- דירוג אשראי חיצוני.

אופן הקיבוץ נבחן באופן קבוע על ידי הנהלת הקבוצה על מנת לוודא שהמרכיבים של כל קבוצה ממשיכים לחלוק מאפייני סיכוני אשראי דומים.

כאשר הקבוצה מדדה את ההפרשה להפסד בגין מכשיר פיננסי בתקופות קודמות בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אולם קבעה כי התנאים למדידת הפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אינם מתקיימים בתקופה הנוכחית, ההפרשה להפסדי אשראי חזויים נמדדת בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודשים בתקופה הנוכחית.

הקבוצה מכירה בהפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) ברווח או הפסד לכל המכשירים הפיננסיים כנגד התאמה לערכם בספרים באמצעות חשבון הפרשה לירידת ערך. אולם, לגבי השקעות במכשירי חוב הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, ההפסד מירידת ערך (רווח מביטול ירידת ערך) מוכר ברווח או הפסד כאשר ההפרשה לירידת ערך בגינת מותאמת כנגד קרן ההון ברווח כולל אחר על מנת שהערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי יהיה שוויו ההוגן.

### (6) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. כאשר הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה, והקבוצה ממשיכה לשלוט בנכס המועבר, הקבוצה מכירה בנכס הפיננסי בהתאם למידת מעורבותה הנמשכת בנכס הפיננסי ובהתחייבות הקשורה אליו. כאשר נותרו בידי הקבוצה כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי שהועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי המועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בגין התמורה שהתקבלה.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

### יח. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

#### (1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### (2) מכשירים הונניים:

מכשיר הונני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הונניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו. רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

### (3) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בהתאם לסיווג הבא:

- התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

#### התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

התחייבות פיננסית מסווגת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם היא מהווה תמורה מותנית שנוצרה בצירוף עסקים אשר אינה מסווגת כהון או שהיא מוחזקת למטרת מסחר או שהיא יועדה כהתחייבות פיננסית בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

### (4) התחייבויות פיננסיות אחרות

התחייבויות פיננסיות אחרות (ספקים, זכאים, הלוואות ואגרות חוב), מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אחרות נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני התקופה הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבית הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החוזי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראה סעיף יח' (5) להלן.

### (5) התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הצמודות למדד המחירים לצרכן (להלן - המדד) שאינן נמדדות לפי שווי הוגן דרך רווח או הפסד. בגין התחייבויות אלה הקבוצה קובעת את שיעור הריבית האפקטיבי כשיעור ריאלי בתוספת הפרשי הצמדה על פי השינויים במדד שהיו בפועל עד לתום תקופת הדיווח.

### (6) גריעת התחייבויות פיננסיות

התחייבות פיננסית מוסרת כאשר, ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה ובין התמורה ששולמה מוכר ברווח והפסד.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה:

### (1) הכנסה ממכירת דירות, מבנים וקרקעות

הקבוצה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

#### קביעת מחירי העסקה:

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

#### קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן אחת על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכרה בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

- הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
- ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזהי המכירה שלה עם לקוחותיה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, שכאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת, במועד שבו מועברת השליטה ללקוח על הנכס נשוא העסקה.

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

#### מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מתקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. במדידת "שיעור ההשלמה" הקבוצה אינה כוללת עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, היטלים ועלויות אשראי.

### הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאורך התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם לקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה או במועד בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו, הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה או למועד בו ניתן להכיר בהכנסה בגינו.

### עלויות חוזה:

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.

עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות תושבנה.

עלויות שהונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

### אחריות לבדק:

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירה חדשה, נושאת מכוח חוק באחריות לתיקוני ליקויים שנתגלו בדירה בתקופה שלאחר מסירתה לקונה. אחריות לבדק אינה מספקת ללקוח שירות בנוסף לביטחון שהדירה עונה על המפרטים שהוסכם עליהם, ולכן אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת.

### חוזים מכבידים:

הפרשה לחוזים מכבידים מוכרת כאשר ההטבות הצפויות להתקבל מהחוזים על ידי הקבוצה נמוכות ביחס לעלויות הבלתי נמנעות כתוצאה מעמידה במחויבויות החוזיות. הפרשה נמדדת על פי הנמוך מבין הערך הנוכחי של העלות החזויה לביטול החוזה והערך הנוכחי של העלות החזויה נטו להמשך קיום החוזה. הקבוצה בוחנת את הצורך בהפרשה לחוזה מכביד בהתאם לדרישות IAS 37 אשר רלוונטיות לכל החוזים בהם מוכרת הכנסה בהתאם ל-IFRS 15.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### נכס חוזה והתחייבות חוזה:

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

### עסקת קומבינציה דירות:

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי הבניה למוכר הקרקע, מוכרת בהתאם לשווי ההוגן של חלק הקבוצה בקרקע / בהתאם לשווי ההוגן של שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

### קיומו של רכיב מימון משמעותי:

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. במקרים אלו החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה אם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי, בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החוזי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה, וכן ההפרש, אם קיים, בין הסכום של התמורה שהובטחה לבין מחיר המכירה במזומן של הסחורות או השירותים שהובטחו.

כאשר קיים רכיב מימון משמעותי בחוזה, הקבוצה מכירה בסכום התמורה תוך שימוש בשיעור ההיוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בינה לבין הלקוח במועד ההתקשרות. רכיב המימון מוכר כהכנסות או כהוצאות ריבית במהלך התקופה המחושבות בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, החברה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בתחום הנדל"ן היזמי, התמורה מהלקוחות 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, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם. נכון למועד הדוח לא הופרד רכיב מימון משמעותי בגין חוזי מכר דירות של הקבוצה.

במסגרת שירותי התפעול, הניהול והתחזוקה בתחום הנדל"ן המניב, התשלומים מהלקוחות מתקבלים באופן שוטף, בהתאם לקצב מתן השירותים.

### (2) הכנסות מדמי שכירות

לעניין אופן ההכרה בהכנסה מחוזי חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה סעיף כא' (2) להלן. בחוזי שכירות בהם דמי השכירות עולים בשיעור קבוע לאורך תקופת השכירות, נזקפת השפעת העלייה הקבועה בדמי השכירות, ככל שהיא מהותית, לדוח רווח והפסד באופן שווה לאורך כל תקופת השכירות.

### (3) מכירת מלאי קרקעות

ההכנסה ממכירת מלאי קרקעות נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שנתקבלה או העומדת להתקבל. הקבוצה מכירה בהכנסה כאשר הסיכונים המשמעותיים וההנאות מהבעלות על המלאי עוברים לקונה, קבלת התמורה צפויה, והעלויות שהתהוו או שיתהוו בגין העסקה ניתנות לאמידה באופן מהימן, כאשר אין להנהלה מעורבות נמשכת עם המלאי וכן כאשר ההכנסה ניתנת למדידה באופן מהימן.

### כ. עבודות לפי חוזה הקמה:

כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה, נכון לתום תקופת הדיווח. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתבסס על השלמתם של שלבים חשבונאיים. שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה הקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה.

כאשר לא ניתן למדוד באופן מהימן את התוצאה של עבודה על פי חוזה הקמה, ההכנסות מוכרות עד לגובה העלויות שנוצרו בגין ביצוע החוזה ואשר צפוי שתושבנה ועלויות החוזה מוכרות כהוצאה בתקופה בה הן התהוו. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נזקף מיידית לרווח או הפסד.

### כא. חכירות:

#### המדיניות החשבונאית שלהלן יושמה עד יום 1 בינואר 2019:

#### (1) כללי

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים והתשואות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

#### (2) החכרת משרדים ושטחי מסחר בידי הקבוצה

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



## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

### (3) חכירת קרקעות בידי הקבוצה

חכירות קרקע (שאינן נדל"ן להשקעה) מרשות מקרקעי ישראל, אשר דמי החכירה שולמו במלואם מראש מסווגות כחכירות מימוניות. תשלומי החכירה הנדחים ששולמו במועד תחילת החכירה מוצגים בדוח על המצב הכספי בסעיפים "רכוש קבוע" ו"נדל"ן להשקעה", ומופחתים על בסיס קו ישר על-פני יתרת תקופת החכירה.

### (4) חכירת רכבים בידי הקבוצה

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

### המדיניות החשבונאית שלהלן מיושמת החל מיום 1 בינואר 2019:

#### החברה כחוכר

לחברה חכירות של קרקעות מרשות מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים אחרים בהן נושאת החברה באופן מהותי בכל הסיכונים והתשואות מהנכס.

החברה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. החברה מכירה בנכס זכות שימוש בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה החברה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת הטבות הכלכליות על ידי החברה מהנכסים החכורים.

העלות של הנכס זכות שימוש מורכבת מתשלומי חכירה כלשהם שבוצעו במועד התחילה או לפניו ועלויות ישירות ראשוניות. נכס זכות השימוש מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה או רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי.

#### החברה כמחכיר

החברה מתקשרת בהסכמי חכירה כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה. חכירה מסווגת כחכירה מימונית אם היא מעבירה למעשה את כל הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על נכס בסיס לחוכר, לדוגמה כאשר:

- הבעלות על נכס הבסיס מועברת לחוכר בתום תקופת החכירה;
- לחוכר יש אופציה לרכוש את נכס הבסיס במחיר שחוזי להיות נמוך מספיק מהשווי ההוגן במועד בו ניתן לממש את האופציה כך שוודאי באופן סביר במועד ההתקשרות שהאופציה תמומש;
- תקופת החכירה היא למשך החלק העיקרי של אורך החיים הכלכליים של נכס הבסיס;
- במועד ההתקשרות סכום הערך הנוכחי של תשלומי החכירה הוא למעשה כל השווי ההוגן של נכס הבסיס ולא פחות מזה; וכן
- נכס הבסיס הינו בעל מהות כה ייחודית כך שרק החוכר יכול להשתמש בו ללא צורך בתיקונים ניכרים.

יתר החכירות מסווגות כחכירה תפעולית.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כאשר החוזה כולל רכיבי חכירה ורכיבים שאינם חכירה, החברה מקצה את התמורה בחוזה בהתאם להוראות IFRS 15 הכנסות מחוזים עם לקוחות.

### כב. הפרשות:

#### (1) כללי

הפרשות מוכרות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינו 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 או הפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (virtually certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

#### (2) הפרשה לאחריות ובדק

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

### כג. מסים על הכנסה:

#### (1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנוקפו ישירות להון העצמי, ולעסקאות צירופי עסקים.

#### (2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

### (3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המיסים 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 מיסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי. החברה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ולהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואי מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתחפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

### כד. הטבות לעובדים:

#### (1) הטבות לאחר סיום העסקה

הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה כוללות פנסיה והתחייבות לפיצויי פיטורין. הטבות הקבוצה לאחר סיום העסקה הינן בחלקן תוכניות להפקדה מוגדרת ובחלקן תוכניות להטבה מוגדרת. הוצאות בגין התחייבות להפקדת כספים במסגרת תוכנית להפקדה מוגדרת (Defined contribution plan) נזקפות לרווח או הפסד, או מהוונות לעלות המלאי, במועד הספקת שירותי העבודה, בגינם מחויבת הקבוצה לביצוע ההפקדה.

הוצאות בגין תכנית להטבה מוגדרת (Defined Benefit Plan) נזקפות לרווח והפסד או מהוונות לעלות המלאי בהתאם לשיטת יחידת הזכאות החזויה (Project Unit Credit Method), תוך שימוש בהערכות אקטואריות המתבצעות בתום כל תקופת דיווח. הערך הנוכחי של מחויבות החברה בגין תכנית להטבה מוגדרת ליום 31 בדצמבר 2020

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נקבע באמצעות היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים בגין התכנית תוך שימוש בשיעור היוון המתאים לתשואות שוק של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, הנקובות במטבע בו תשולמנה ההטבות בגין התכנית, ובעלות תקופות פדיון הזהות בקירוב למועדי הסילוק החזויים של התכנית.

רווחים והפסדים אקטואריים נזקפים לרווח הכולל האחר במועד היווצרותם או מהוונים לעלות המלאי. עלות שירות עבר (Past Service Cost), צמצומים או סילוקים מוכרים ברווח או הפסד במועד תיקון התוכנית או במועד ההכרה בעלויות בגין שינוי מבני קשורות לפי IAS 37 או בהטבות בגין פיטורין, לפי המוקדם מבניהם. רווחים והפסדים אקטואריים שנוקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו מחדש לרווח או הפסד במועד מאוחר יותר.

נכסי התוכנית נמדדים בשווי הוגן. הכנסת ריבית על נכסי תכנית נקבעת על בסיס שיעור ההיוון של המחויבות לתחילת התקופה, ונזקפת לרווח והפסד כחלק מעלות הריבית נטו. ההפרש בין הכנסת הריבית על נכסי תכנית 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 ההוגן של נכסי התוכנית.

### (2) הטבות עובדים לטווח קצר

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר עומדות לתשלום בתקופה שאינה עולה על 12 חודשים מתום התקופה בה ניתן השירות המזכה בהטבה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בקבוצה כוללות את התחייבות הקבוצה בגין שכר, הבראה וחופשה, הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד, או מהוונות לעלות המלאי במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

### כה. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

### כו. 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 מיסים על ההכנסה מסווגים ככלל כתזרימי מזומנים אשר שימשו לפעילות שוטפת, למעט אלו אשר ניתנים לזיהוי בנקל עם תזרימי מזומנים אשר שימשו

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

### כז. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

(1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח. יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתום תקופת הדיווח (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.

### (2) להלן נתונים על שערי חליפין שונים ועל המדד:

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				תאריך הדוחות הכספיים:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר ש"ח ל-1	הקורונה	הרון	האירו	
				הצ'כית ש"ח ל-1 קורונה	הרומני ש"ח ל-1 רון	ש"ח ל-1 אירו	
115.1	107.3	107.3	3.215	0.150	0.810	3.944	31 בדצמבר 2020
114.5	108.0	108.0	3.456	0.153	0.811	3.878	31 בדצמבר 2019
113.3	107.7	107.4	3.748	0.167	0.921	4.292	31 בדצמבר 2018

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה	הרון	האירו	
				הצ'כית	הרומני	ש"ח ל-1 אירו	
%	%	%	%	%	%	%	
0.52	(0.65)	(0.65)	(6.97)	(1.96)	(0.12)	1.70	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
1.06	0.28	0.56	(7.79)	(8.38)	(11.94)	(9.63)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
1.98	1.18	0.80	8.10	2.71	3.35	3.35	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

(\*) לפי מדד בסיס ממוצע 2010

(\*\*) לפי בסיס יולי 2011

### באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

▪ **תיקון” IAS 1 הצגת דוחות כספיים” (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

התיקון מבהיר 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 במועד 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 ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל” IAS 32-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.

התיקון ייושם למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחרי. יישום מוקדם אפשרי.

## באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות

### א. כללי:

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בבאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם הפנקסני של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח נמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים לאומדנים 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.

### ב. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן:

#### (1) הפרשות להליכים משפטיים

נגד הקבוצה תלויות ועומדות כ-13 תביעות (2019: 16 תביעות) בסכום כספי כולל של כ- 19,708 אלפי ש"ח (2019: 26,025 אלפי ש"ח), בגינן נזקפה הפרשה של כ- 1,655 אלפי ש"ח (2019: 2,465 אלפי ש"ח).

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של תביעות אלה וקביעת הסבירות כי הן תתממשנה לרעתה, מסתמכת הנהלת החברה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת החברה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת החברה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של ההפרשה הכוללת בגין ההליכים המשפטיים העומדים כנגד החברה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

מידע נוסף על הפרשות להליכים משפטיים של החברה מוצג בבאור 20 – הפרשות.

#### (2) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס במספר מדינות. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה. לקבוצה עסקאות אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

#### באור 4 - שיקולי דעת חשבונאיים קריטיים ומקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

##### (3) מחזור תפעולי

כאמור בבאור 2 ג' לעיל, מעריכה החברה כי תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה בהתייחס לבנית בניינים למכירה הינה 3 שנים. עקב כך כוללים הנכסים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיוחסים לפעילות זו הצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי. התארכות או התקצרות המחזור התפעולי האמור בהתייחס לבנית בניינים למכירה תשפיענה סכומו של על ההון החוזר של הקבוצה.

##### (4) אומדני שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, עלויות המוכרות בפועל ברווח והפסד וכן הרווח מהפרויקטים.

#### באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

##### הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
12,402	16,606
108,433	166,060
120,835	182,666

מזומנים ויתרות בבנקים  
פיקדונות לזמן קצר

#### באור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
23,611	42,737

פיקדונות המוחזקים על ידי החברה ואינם זמינים לשימוש על ידה

היתרה כוללת חשבונות מוגבלים וכן כספי לקוחות המופקדים בתאגידים בנקאיים בחשבונות הליווי של החברה, חשבונות עו"ש ופיקדונות הקשורים אליהם זמינים לשימוש על ידי החברה בכפוף לקיום תנאים המוגדרים בהסכמי הליווי שנכרתו בין החברה לבין הבנק וכן בכפוף למידע המצוי בדוחות מהנדס המוגשים לבנק מדי תקופה. הסכמי הליווי בהם קשורה החברה כוללים בין היתר התניות בדבר התקדמות בביצוע פרויקט, מכירה של יחידות דיור ועמידה בתקציב ורווחיות והמצאות הון עצמי בשיעור שהוגדר בחוזה הליווי.



## באור 7 - לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות

### א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
12,150	22,016	חשבונות פתוחים
5,883	1,867	המחאות לגבייה
32,336	19,845	הכנסות לקבל
73,834	40,987	חייבים בגין פרויקטים
218,418	237,693	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
<u>342,621</u>	<u>322,408</u>	

מסך יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2020, לקבוצה אין לקוח יחיד אשר יתרת חובו עולה על 10% מיתרת הלקוחות.

### ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
190,052	218,418	יתרה לתחילת השנה
842,481	951,084	בגין מכירת דירות
(814,115)	(931,809)	שינוי בגין סיווג לחייבים
<u>218,418</u>	<u>237,693</u>	יתרה לסוף השנה

## באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
2,667	1,458	<b>חייבים</b>
335	102	מוסדות ממשלתיים
1,253	1,253	עובדים
33,857	41,213	מקדמות על חשבון קרקע
5,047	4,909	שותפים בעסקאות משותפות
26,581	36,894	הוצאות נדחות (*)
69,740	85,829	חייבים אחרים (*)
		<b>יתרות חובה</b>
7,224	8,937	הוצאות מראש
7,633	9,353	מקדמות לספקים וקבלנים
<u>14,857</u>	<u>18,290</u>	
<u>84,597</u>	<u>104,119</u>	

## באור 8 - חייבים ויתרות חובה (המשך)

(\*) היתרה ליום 31 בדצמבר 2020 בסך של 4,912 אלפי ש"ח מהווה עלות השגת חוזים עם לקוחות. הקבוצה מכירה בעלויות נלוות של השגת חוזים עם לקוחות (עמלות תיווך, ומשפטיים ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחווה. במהלך שנת 2020 ההפחתה הסתכמה לסך של 11,263 אלפי ש"ח.

(\*\*) בסעיף זה נכללת הלוואה בסך של כ- 2.2 מיליון אירו שנתנה החברה בקשר עם נכס בברצלונה, ספרד, לעניין זה ראה באור 26 ג'. סכום של כ- 19,092 אלפי ש"ח מיתרת מע"מ אותה החברה זכאית לקבל בגין הוצאות פיתוח ששילמה עפ"י פס"ד שהתקבל במהלך חודש דצמבר 2019 ויתרה בסך של כ- 10 מיליון ש"ח מהכנסות לקבל מצד ג', כפי שמתואר בביאור 26 כה'.

## באור 9 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה

### הרכב

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
9,531	21,216
-	4,497
-	2,051
<u>9,531</u>	<u>27,764</u>

מלאי מקרקעין מוחזק למכירה (1)  
נכס נדל"ן להשקעה (2)  
מגרשים בנתיבות - נדל"ן להשקעה (3)

(1) החברה שינתה את כוונתה משיווק יחידות צמודי קרקע והחליטה לשווק למכירה בשנת 2018 מספר מגרשים בעיר אופקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 21,996 אלפי ש"ח (בגין שנת 2019, סך של כ- 2,461 אלפי ש"ח). יצוין כי במהלך שנת 2020 החברה הכירה ברווח ממכירת מספר מגרשים בגינם הועברו הזכויות לרוכשים. לפרטים בדבר הרווח שרשמה החברה בגין מכירת המגרשים ראה באור 29 ב'.

(2) החברה סיווגה מחצית מהזכויות בנכס נדל"ן להשקעה באשקלון ("מרגוע לעובד"), אשר מוחזק ע"י חברה בת של החברה, י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ, כנכס מוחזק למכירה.

(3) החברה סיווגה 2 מגרשים בייעוד נדל"ן להשקעה בנתיבות כנכסים מוחזקים למכירה. לאחר תאריך המאזן החברה מכרה את המגרשים. לפרטים נוספים בדבר המכירה ראה באור 43 ב'.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

## באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה

### א. ההרכב

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
189,048	168,747	מלאי דירות גמורות למכירה (*)
847,026	823,174	מלאי בניינים בהקמה (**)
<u>1,036,074</u>	<u>991,921</u>	
672	272	(*) כולל סכום הורדת ערך המלאי
<u>46,366</u>	<u>44,335</u>	(**) כולל עלויות אשראי שהווננו

מתוך מלאי דירות גמורות ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 סך של 33,333 אלפי ש"ח ו 20,133 אלפי ש"ח בהתאמה מיוחס למלאי ברומניה.

### ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
619,236	639,174	סכום מלאי בניינים למכירה שהוכר כהוצאה במהלך השנה

ראה באור 40 בדבר מלאי בניינים למכירה ששועבד כבטוחה להתחייבות.  
ראה באור 41 בדבר סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים.

## באור 11 - מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין

- א. בחודש אוגוסט 2003 התקשרה החברה בהסכם עם חברת המרינה הכחולה בע"מ ("המוכרת") לרכישת זכויותיה של המוכרת במגרש במרינה באשדוד, בייעוד למסחר, משרדים ומלונאות, בתמורה לסך בש"ח השווה ל- 3.7 מיליון דולר. המוכרת יזמה שינוי לתב"ע החלה על הקרקע, באופן שהייעוד שונה למגורים. החברה שילמה מקדמה ע"ח התמורה בסך של 11.5 מיליון ש"ח. לאחר שהמוכרת תקבל מרמ"י חוזה חכירה בגין הקרקע, צפויה החברה לשלם למוכרת סך נוסף של 1.55 מיליון דולר וכן לשלם היטלי השבחה שיחולו בגין הקרקע.
- ב. בחודש מאי 2010 התקשרה החברה בהסכם עם בעלי מניות בחברות פרדסי כפר ברנדיס בע"מ ומטעי קולומביה בע"מ, שהן בעלות זכויות הבעלות הרשומות בקרקע בשטח של כ- 724 דונמים (ברוטו) בחדרה (להלן: "המקרקעין").
- החברה רכשה 50.4% מהזכויות במקרקעין בתמורה לסך של 55.3 מיליון ש"ח והיטלי השבחה. יתרת הזכויות במקרקעין נרכשה בעיסקת תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יחידת מגורים שתימכר. החברה נתנה לבעלי הקרקע מקדמה ע"ח עסקת התמורות שהסתכמה לסך של 42 מיליון ש"ח. אשר הושבה במלואה במהלך שנת 2019 בתוספת ריבית בסך של 7.3 מיליון ש"ח. החזר המקדמה התאפשר באמצעות אשראי שקיבל בעל הקרקע מבנק אחר, לו ערבה החברה עד לסך של 69 מיליון ש"ח. מעבר לכך יתר תנאי העסקה נותרו ללא שינוי.
- ג. לענין רכישת זכויות בקרקע בקריית ביאליק, ראה באור 26ח'.
- ד. לענין רכישת זכויות בקרקע בקריית ביאליק, ראה באור 26יא'.
- ה. לענין רכישת זכויות בקרקע בהדרי אשקלון, ראה באור 26יב'.
- ו. לענין רכישת זכויות בקרקע באשדוד, ראה באור 26טז'.
- ז. לענין רכישת זכויות בקרקע בבלי בת"א מגרש 4, ראה באור 26כט'.
- ח. לענין רכישת זכויות בקרקע בבלי בת"א מגרש 5+6, ראה באור 26לא'.
- ט. לענין רכישת זכויות בקרקע באופקים, ראה באור 26כז'.

## באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך

- א. לענין הלוואה שנתנה החברה למוכר של מגרש "בבלי" בשכונת תל אביב, ראה באור 26 כט'.
- ב. לענין הקצאת מניות בחברת בריק, ראה באור 26 לה'.
- ג. בחודש יולי 2014 התקשרה החברה בהסכם מיזם משותף בפרויקט התחדשות עירונית (פינוי בינוי) בגבעתיים. חלק החברה במיזם הינו 50%. התחייבות החברה במיזם זה כוללת העמדת ההון העצמי כהלוואה.
- נכון ליום 31.12.2020 השקיעה החברה כהון עצמי על פי הסכם הליווי הבנקאי לפרויקט סך של 20 מיליוני ש"ח כהלוואה עבור חלק השותפים.
- ד. ביום 1 באפריל 2007 התקשרה החברה בהסכם הלוואה עם צד ג' אשר זכה במכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") להרשאה לתכנון ואופציה לרכישת זכויות על פי הסכם פיתוח עם רמ"י בחלק המהווה 20% מהזכויות שיאושרו במקרקעין המצויים בתחום השיפוט של המועצה האיזורית דרום השרון, באיזור גני יהודה. צד ג' טיפל באישור תוכנית בניין ערים בקשר לקרקע באופן שניתן יהיה להקים על חלקו בקרקע כ- 930 יחידות דיור. ככל שתאושר תוכנית בניין עיר המאפשרת בניית יחידות דיור על חטיבת הקרקע, קיימת לחברה אופציה לקבל בהקצאה מניות מצד ג' בשיעור של 25% המשקפים 233 יחידות דיור בתמורה לסך של כ- 68.5 מיליון ש"ח צמוד למדד אפריל 2007. החברה העמידה לטובת צד ג' הלוואה בסך כולל, ששוויה נכון ליום 31 בדצמבר 2020, הינו 16,969 אלפי

## באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך (המשך)

ש"ח (כולל ריבית והצמדה שנצברו), כאשר מועד הפרעון הצפוי היה 1 באוקטובר 2010, ואשר כמפורט להלן נמחקה במלואה עוד בשנת 2013. החברה נתנה הסכמתה להארכת מועד פרעון ההלוואה. כבטחון להחזר ההלוואה שועבדו מחצית מניות צד ג' בשעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה וללא הגבלה בסכום. כמו-כן, קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינם בעלי השליטה והמניות בצד ג'.

המועדים אשר נקבעו במכרז להרשאה לתכנון ולאופציה חלפו וצד ג' פעל מול רמ"י לשם הארכתם. על פי החלטות מועצת רמ"י מחודש פברואר 2009, היה ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון ולאופציה לתקופה נוספת של כשנתיים תמורת תשלום לרמ"י בסך של 4.5% מהצעתו של היזם במכרז, זאת בגין הארכה עד למועד קבלת החלטה האמורה ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). למיטב ידיעת החברה, צד ג' לא שילם לרמ"י בגין הארכת תקופת ההרשאה והאופציה כאמור, זאת לאור טענות שונות אשר יש לצד ג' כלפי רמ"י.

ביום 29 באוגוסט 2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

ביום 24 בינואר 2011 התקבל אצל צד ג' מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב של רמ"י, הודיע רמ"י לצד ג' כי הוא לא יחזיר לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין האורכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח צד ג' לרמ"י ביום 3 בפברואר 2011 מכתב. במכתבו טען צד ג', בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפנייתו הרבות של צד ג' וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת להנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה נסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, צד ג' הודיע לרמ"י כי באם לא תחזור בה ממכתבה, הוא לא יחסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותה.

ביום 21 ביוני 2011 התקיימה ברמ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת רמ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הארכה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום תכנית המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור השלב הראשון של התכנית הכוללת 800 יח"ד.

במסגרת הישיבה הוסכם כי תתבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים על מנת לקבוע הסדר לקידום התכנית וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

הנהלת החברה, בהתבסס על חוות דעתם של היועצים המשפטיים של צד ג', סברה כי אף במידה ויוחלט על ביטול חוזה המקב"ת, הרי שבמקרה שצד ג' יגיש תביעה לאכיפת הסכם מקב"ת כאמור, עולים הסיכויים שהסכם המקב"ת ייאכף באופן מלא או חלקי מאשר הסיכויים שתביעה כאמור תידחה. אופן חלקי לעניין זה, הינו בהתייחס לשלב הראשון של התכנית המאפשר הקמה של 800 יח"ד. ככל שבית המשפט יפסוק כי יש לאכוף את ההסכם באופן חלקי אזי, בהתאמה, קרוב לוודאי שבית המשפט יפסוק כי יש להתאים את תמורת המימוש ועלות האופציה לכמות היחידות שתמומש בפועל. לחילופין, במקרה שצד ג' יתבע את רמ"י לקבלת החזר השקעותיו והוצאותיו בקשר עם חוזה המקב"ת, עולים סיכוייה של

## באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך (המשך)

תביעה כאמור להתקבל על סיכוייה להידחות. בהתאם לכך וכן בהתבסס על תחשיבים כלכליים שערכה החברה, על פיהם אומדן תזרים המזומנים הצפוי מהפרויקט עולה על סכום ההלוואה, הנהלת החברה לא זקפה הפרשה לירידת ערך בגין ההלוואה הנ"ל.

ביום 29 במאי 2013, הודיע צד ג' לחברה כי קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תבי"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכוונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר, וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין צד ג' לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של צד ג' לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים.

לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, החברה סברה כי גברה אי הוודאות באשר ליכולת גביית ההלוואה, על כן ביצעה החברה הפרשה לירידת ערך ההלוואה בגובה מלוא סכום יתרת ההלוואה בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2013. ההשפעה שהוכרה בספרי החברה, נטו ממס, הינה 12,727 אלפי ש"ח.

למען הסר ספק מובהר כי ביצוע הפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

יצוין כי החברה הגיעה להסכמות עם צד ג' בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיו. בהתאם לכך, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגיש צד ג' תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. בשנת הדו"ח נכשל הליך הגישור, זאת הואיל והמדינה לא קיבלה את הצעת המגשר. לאור האמור, התיק חזר לביהמ"ש.

בשנים 2018-2020 נשאה החברה בעלות נוספת, זאת כחלק מההוצאות המשפטיות של ניהול התביעה.

## באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

### א. חברות מאוחדות:

#### (1) פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שיעור זכויות הבעלות		תחום הפעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת
ליום 31 בדצמבר				
2019	2020			
%	%			
<b>מוחזקות במישרין</b>				
100	100	נכסים מניבים	ישראל	י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ
100	100	חברת אחזקות	ישראל	י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ
60	19.9	עבודות איטום בענף הבניה	ישראל	בריק נורני בע"מ <sup>1</sup>
100	100	ביצוע שינויי דיירים בפרויקטים שבשותפות	ישראל	י.ח. דמרי ביצוע בע"מ
100	100	ניהול נכסים מניבים	ישראל	דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)
60	60	פרויקטים בתמ"א 38 (הריסה ובניה)	ישראל	דמרי גלים בע"מ
-	80	ניהול נכסים מניבים	ישראל	דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ <sup>2</sup>
<b>שאינן מוחזקות במישרין</b>				
100	100	בנייה למגורים	צ'כיה	Dimri holding c.z. s.r.o. <sup>3</sup>
100	100	בנייה למגורים	צ'כיה	Dimri construction and development (b.a.s.t s.r.o. <sup>1</sup> )
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Dimri holdings (ro) s.r.l. <sup>4</sup>
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Dimri Construction & Development s.r.l
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Dimri Halom Investment s.r.l
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Dimri General Holdings s.r.l
80	80	נכסים מניבים	רומניה	Dimri Group (ro) s.r.l
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Yahalom Group s.r.l
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Dimri Residential project s.r.l

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלי מניות החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת, לרבות מוניטין.

- (1) שיעור החזקה בחברה זו ירד בשנת 2020 מ-60% ל-19.9% לאור איבוד השליטה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 לה'.
- (2) החברה מחזיקה במישרין ב-80% ממניות חברת דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ. בדבר עלייה להחזקה בשיעור של 100% בחברה זו, לאחר תאריך המאזן, ראה באור 43 ג'.
- (3) החברה מחזיקה במישרין ב-0.1% ממניות חברת Dimri holdings c.z. s.r.o.
- (4) החברה מחזיקה במישרין ב-0.99% בחברת Dimri holdings (ro) s.r.l.

## באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)

### (2) השקעות נוספות בחברות מאוחדות המוחזקות במישרין על-ידי החברה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
11,637	11,773	<u>י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ</u> שטרי הון - ללא הצמדה
22,403	21,283	<u>י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ</u> שטרי הון - ללא הצמדה
34	-	<u>בריק נורני בע"מ</u> הלוואות - ללא הצמדה
7,030	7,191	<u>דמרי סנטר ניהול בע"מ (לשעבר: בוני התיכון ניהול (בי סנטר) כפר סבא בע"מ)</u> הלוואות - ללא הצמדה
801	3,957	<u>דמרי גלים בע"מ</u> הלוואות - ללא הצמדה
-	2,219	<u>דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ</u> הלוואות - ללא הצמדה

### (3) השקעות נוספות בחברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין על-ידי החברה:

החברה העניקה שטרי הון ביורו לחברות מאוחדות שאינן מוחזקות במישרין לצורך הפעילות השוטפת.

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
20,315	20,737	Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o
8,187	9,497	Dimri holdings (ro) s.r.l
64,456	66,488	Dimri Construction & Development s.r.l
34,058	36,603	Dimri Halom Investment s.r.l
39,639	40,027	Dimri General Holdings s.r.l
976	1,020	Dimri Group (ro) s.r.l
6,223	6,284	Yahalom Group s.r.l
4,434	4,541	Dimri Residential project s.r.l
178,288	185,197	



**באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות (המשך)**

**ב. פעילויות משותפות:**  
פירוט הפעילויות המשותפות של הקבוצה:

שיעור זכויות הבעלות		מדינת התאגדות ומקום פעילות עסקית עיקרי	תחום הפעילות	שם הפעילות המשותפת
ליום 31 בדצמבר				
2019	2020			
%	%			
80%	80%	ישראל	נכסים מניבים	טופ 10 שיווק בע"מ + י.ח.דמרי
51.15%	51.15%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי בומל ירושלים
50%	50%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי אזורים באר-שבע
50%	50%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי אגן פינוי בינוי
50%	50%	ישראל	בנייה למגורים	י.ח. דמרי משהב מבני אופיר

באור 14 - רכוש קבוע, נטו

א. ההרכב והתנועה:

סך - הכל	מערכת פוטו-וולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	
							<b>עלות -</b>
128,151	3,576	30,591	18,277	51,375	8,223	16,109	ליום 1 בינואר 2020
8,473	-	1,074	1,810	4,621	968	-	רכישות
(2,207)	-	-	-	(180)	(1,720)	(307)	גריעות
(4,300)	-	(4,300)	-	-	-	-	מיון לנדל"ן להשקעה הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ יציאה מאיחוד
(1)	-	-	(1)	-	-	-	
(2,214)	-	(395)	(331)	-	(1,488)	-	
<b>127,902</b>	<b>3,576</b>	<b>26,970</b>	<b>19,755</b>	<b>55,816</b>	<b>5,983</b>	<b>15,802</b>	<b>עלות ליום 31 בדצמבר 2020</b>
							<b>עלות -</b>
119,127	2,654	25,915	15,928	50,046	7,410	17,174	ליום 1 בינואר 2019
10,950	922	4,676	2,382	1,329	1,641	-	רכישות
(1,876)	-	-	-	-	(811)	(1,065)	גריעות
(50)	-	-	(33)	-	(17)	-	הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
<b>128,151</b>	<b>3,576</b>	<b>30,591</b>	<b>18,277</b>	<b>51,375</b>	<b>8,223</b>	<b>16,109</b>	<b>עלות ליום 31 בדצמבר 2019</b>

באור 14 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך):

סך - הכל	מערכת פוטו-וולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	
							<b>פחת שנצבר</b>
83,377	1,006	7,718	13,902	42,691	3,572	14,488	ליום 1 בינואר 2020
7,708	490	656	1,643	3,266	904	749	פחת גריעות
(1,325)	-	-	-	(180)	(838)	(307)	יצאה מאיחוד
(1,172)	-	(294)	(243)	-	(635)	-	<b>פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2020</b>
<b>88,588</b>	<b>1,496</b>	<b>8,080</b>	<b>15,302</b>	<b>45,777</b>	<b>3,003</b>	<b>14,930</b>	
76,989	531	7,034	12,488	39,253	2,928	14,755	ליום 1 בינואר 2019
(1,394)	-	-	-	-	(329)	(1,065)	נגרע במימוש נכסים הוצאות פחת הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
7,823	475	684	1,438	3,438	990	798	<b>פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2019</b>
(41)	-	-	(24)	-	(17)	-	
<b>83,377</b>	<b>1,006</b>	<b>7,718</b>	<b>13,902</b>	<b>42,691</b>	<b>3,572</b>	<b>14,488</b>	
<b>39,314</b>	<b>2,080</b>	<b>18,890</b>	<b>4,453</b>	<b>10,039</b>	<b>2,980</b>	<b>872</b>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020</b>
<b>44,774</b>	<b>2,570</b>	<b>22,873</b>	<b>4,375</b>	<b>8,684</b>	<b>4,651</b>	<b>1,621</b>	<b>עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2019</b>
<b>5,684</b>		<b>5,684</b>					<b>היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2020 כוללת תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע</b>
<b>5,624</b>		<b>5,624</b>					<b>היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2019 כוללת תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע</b>

באור 15 - נדל"ן להשקעה

א. ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר

2019			2020		
סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע
אלפי ש"ח					
238,456	181,333	57,123	536,307	463,400	72,907
22,901	6,585	16,316	95,610	39,367	56,243
282,924	282,924	-	8,370	8,370	-
-	-	-	4,300	-	4,300
-	-	-	1,533	1,533	-
(532)	-	(532)	(7)	-	(7)
305,293	289,509	15,784	109,806	49,270	60,536
(7,442)	(7,442)	-	(8,633)	-	(8,633)
-	-	-	(24,783)	-	(24,783)
(7,442)	(7,442)	-	(33,416)	-	(33,416)
536,307	463,400	72,907	612,697	512,670	100,027
24,544	18,578	5,966	33,153	26,890	6,263
7,497	7,200	297	19,712	19,376	336
1,112	1,112	-	89	89	-
8,609	8,312	297	19,801	19,465	336
-	-	-	(2,092)	-	(2,092)
-	-	-	(398)	-	(398)
-	-	-	(2,490)	-	(2,490)
33,153	26,890	6,263	50,464	46,355	4,109
503,154	436,510	66,644	562,233	466,315	95,918

**עלות**

יתרה ליום 1 בינואר

**תוספות במהלך השנה:**

רכישות והשקעות

מיון מנדל"ן להשקעה

בהקמה

מיון מרכוש קבוע

ביטול הפסד מירידת ערך

הפרשי שער נטו הנובעים

מתרגום דוחות כספיים

של פעילויות חוץ

**סה"כ תוספות**

**גריעות במהלך השנה:**

מיון לנכסים מוחזקים

למכירה

מיון למלאי בהקמה

**סה"כ גריעות**

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**פחת שנצבר**

יתרה ליום 1 בינואר

**תוספות במהלך השנה:**

פחת

מיון מנדל"ן להשקעה

בהקמה

**סה"כ תוספות**

**גריעות במהלך השנה:**

מיון לנכסים מוחזקים

למכירה

מיון למלאי בהקמה

**סה"כ גריעות**

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**יתרת עלות מופחתת**

**ליום 31 בדצמבר**

**באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)**

**ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
(13,453)	-	(2,352)
(2,612)	(7,442)	3,885
-	29,736	-
(16,065)	22,294	1,533

הפסד מירידת ערך מבנה מסחרי בבאר שבע  
רווח (הפסד) מביטול ירידת ערך מרכז מסחרי בכפר  
סבא  
רווח ממכירת מבנה מסחרי באשדוד (\*)

(\*) לפרטים נוספים ראה באור 26 ד' להלן.

למידע בדבר סכומים נוספים שהוכרו בדוח רווח והפסד ראה מגזר "נכסים מניבים בישראל" בבאור 38 דיווח מגזרי.

**ג. דמי שכירות עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:<sup>57</sup>**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
23,260	29,242
28,979	30,589
25,919	26,457
22,948	21,552
63,150	74,372
164,256	182,212

בשנה הראשונה  
בשנה השנייה  
בשנה השלישית  
בשנה הרביעית  
בשנה החמישית ואילך

**ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:**

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020	
שווי הוגן	עלות	שווי הוגן	עלות
(*)	מופחתת	(*)	מופחתת
אלפי ש"ח			
95,340	73,108	122,222	102,327
467,095	430,046	505,275	459,906
562,435	503,154	627,497	562,233

קבוצה א' (1)  
קבוצה ב' (2)  
סך הכל

(\*) השווי ההוגן של סינמה סיטי מוצג לפי חלקה של החברה בפעילות המשותפת (80%).

<sup>57</sup> צפי זה משקף הכנסות לפי חוזים חתומים. למידע בדבר השלכות נגיף הקורונה על דמי השכירות, ראה באור 1.

## באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

השווי ההוגן נקבע לפי הערכת שווי שבוצעה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. כמו כן, ביצעה הקבוצה מודלים כלכליים להערכת חלק מהנדל"ן להשקעה. השווי ההוגן מייצג את הסכום ביום ההערכה לפיו יוחלפו הנכסים בין המוכר לקונה בעסקה בתנאי שוק לאחר שהצדדים פעלו בתבונה ובזהירות ללא כפייה.

השווי ההוגן נקבע בהתבסס על:

- (1) השווי ההוגן מוגדר כמחיר שהיה מתקבל במכירת הנכס בעסקה רגילה בין משתתפים במועד המדידה.
- (2) השווי ההוגן נמדד בהתבסס על היוון תחזיות תזרימי מזומנים, המתבססות על אומדנים מהימנים של תזרימי מזומנים עתידיים, הנתמכים על ידי תנאים של כל חכירה או חוזים אחרים קיימים וכן על ידי ראיות חיצוניות, כגון דמי שכירות שוטפים לנדל"ן דומים באותו מיקום ובאותו מצב, וכן שימוש בשיעורי היוון, המשקפים הערכות שוק שוטפות בדבר חוסר הוודאות לגבי הסכום והעיתוי של תזרימי המזומנים. שיעור הניכיון ששימש בדרך כלל בחישוב השווי ההוגן הינו בין 7.2% ל- 9.5%.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 16 - נדל"ן להשקעה בהקמה

ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
288,978	63,887
56,824	36,431
1,009	-
-	(32)
(282,924)	(8,370)
<b>63,887</b>	<b>91,916</b>
2,767	1,921
266	227
-	-
(1,112)	-
<b>1,921</b>	<b>2,148</b>
<b>61,966</b>	<b>89,768</b>

עלות קרקע ומבנים

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעות

מיונים

גריעות במהלך השנה:

הפרשי תרגום

מיון לנדל"ן להשקעה

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

מיונים

גריעות במהלך השנה:

מיון לנדל"ן להשקעה

**יתרה ליום 31 בדצמבר**

**יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר**

## באור 17 - פרטים נוספים על ההתחייבויות השוטפות

### א. ספקים ונותני שירותים:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
29,737	31,658	חשבונות פתוחים
42,979	44,564	המחאות לפירעון
72,716	76,222	

תקופת האשראי המתקבלת מספקי החברה בגין רכישת סחורות היא בין שוטף+60 לבין שוטף+90 ימים, בגינה הקבוצה לא משלמת ריבית.

### ב. זכאים ויתרות זכות:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
9,604	6,626	מוסדות ממשלתיים
57,534	59,872	הוצאות לשלם
42,030	27,632	הפרשות אחרות
2,776	5,723	אחרים
111,944	99,853	

### ג. סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים:

למידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת התחייבויותיה השוטפות של הקבוצה, ראה באור 41.

## באור 18 - התחייבות למתן שירותי בנייה

א. ביום 26 במאי 2009 נחתם הסכם בין החברה הבת, Dimri holdings (ro) s.r.l (להלן: "הולדינגס רומניה"), לבין בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברת Halom Investment s.r.l (להלן: "חלום") המחזיקים בשיעור של 30%, לפיו העבירו בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה לחברת הולדינגס רומניה את מניותיהם בחברת חלום המחזיקה בקרקע שבפיפרה, ללא תמורה. חברת חלום תעניק לבעלי מניות הזכויות שאינן מקנות שליטה הנ"ל כ-450 540 מ"ר בנוי בפרויקט, לכשייבנה, זאת כנגד ההלוואה שהעמידו לחברת חלום במסגרת היותם בעלי מניות בה, על פי הוראות ההסכם.

ב. גבעתיים - החברה התקשרה בעבר בהסכם שותפות עם שני צדדי ג' לביצוע פרויקט התחדשות עירונית בעיר גבעתיים. על פי הסכם המיזם המשותף ההון העצמי הנדרש לשם מימוש הפרויקט המשותף ואשר יידרש על ידי הבנק המלווה פיננסית את הפרויקט, ימומן במלואו ע"י החברה, בדרך של הלוואת בעלים לפרויקט. עם זאת, הזכויות ברווחי הפרויקט הינן לפי החזקות השותפים. יצוין כי החזר הלוואת הבעלים לחברה הינו קודם לחלוקת הזכויות ברווחי הפרויקט כאמור לעיל.  
במהלך שנת 2017 החלה השותפות לפנות את הדיירים כך שנוצרה מחויבות בלתי חוזרת



## באור 18 - התחייבות למתן שירותי בנייה (המשך)

כלפיהם. בהתאם רשמה החברה בספריה התחייבויות כלפי הדיירים בסך 37.5 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2020 ו-2019 הינה 14.2 מיליון ש"ח ו-19.2 מיליון ש"ח בהתאמה. חלק ההתחייבות בגין תשלום שכר דירה לדיירים מוצג בסעיף הוצאות לשלם.

ג. הרב שאולי - במסגרת פרויקט התחדשות עירונית שהחברה מקימה באשדוד ייבנו 171 יחידות דיור, מתוכן 56 יחידות דיור תינתנה לבעלי דירות שיתפנו. ברבעון 3 לשנת 2020 התהוותה לחברה התחייבות למתן שירותי בניה בסך של כ-56.3 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2020 הינה כ-54.9 מיליון ש"ח. חלק ההתחייבות בגין תשלום שכר דירה לדיירים מוצג בסעיף הוצאות לשלם.

**באור 19 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים**

**א. הרכב התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:**

סך הכל		התחייבויות לא שוטפות		התחייבויות שוטפות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
<b>אלפי ש"ח</b>					
975,096	1,305,930	589,679	1,044,696	385,416	261,234
40,652	37,621	37,919	34,813	2,734	2,808
8,764	6,513	5,906	3,617	2,858	2,896
<b>1,024,512</b>	<b>1,350,064</b>	<b>633,504</b>	<b>1,083,126</b>	<b>391,008</b>	<b>266,938</b>

**הלוואות:**  
 ללא הצמדה (1), (2)  
 בהצמדה למדד  
 בהצמדה ליורו (3)  
**סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת**

(1) שיעור הריבית על מרבית הלוואות החברה שאינן צמודות הינו פריים + 0.4%-1.0%.

(2) ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 כוללות נייר ערך מסחרי לא סחיר בסך 50,026 אלפי ש"ח ו- 70,000 אלפי ש"ח בהתאמה הנושא ריבית בנק ישראל + 0.69%. על פי תנאי הנע"מ מועד פירעון הקרן וריבית הנע"מ אמור היה לחול ביום 30 בנובמבר 2017, אלא אם באישור הצדדים תחודש תקופת הנע"מ לעוד 4 שנים נוספות, אך לא יאוחר מיום 30 בנובמבר 2021 (בכל מועד הארכה תשולם הריבית שנצברה עד לאותו מועד).

לכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 14 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי.

במרץ 2020, בעקבות משבר הקורונה, פרעה החברה על פי בקשת מספר מחזיקים סך של כ- 52 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2020 בוצעה הרחבת נע"מים בסך של כ-32 מיליון ש"ח.

למידע נוסף בדבר פרעון והנפקת נע"מים במהלך השנה ראה ביאור 26 כח'.

(3) שיעור הריבית על ההלוואות הצמודות ליורו הינו יורובר + 2.9% בממוצע.

**ב. מועדי הפרעון של הלוואות לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר	
2020	
אלפי ש"ח	
937,828	*2022
110,983	2023
8,395	2024
3,127	2025
3,212	2026
19,581	2027 ואילך
<b>1,083,126</b>	<b>סה"כ</b>

## באור 19 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

\* היתרה כוללת הלוואות קרקע בסך של כ-641 מיליון ש"ח. ההלוואות תומרנה להלוואות פרויקטים עם קבלת ליווי פיננסי לבניית הפרויקטים.

### ג. מידע נוסף

לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ראה באור 22.  
לפרטים בדבר שעבודים ובטחונות ראה באור 40.

## באור 20 - הפרשות

### א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
13,577	16,417	<b>התחייבויות שוטפות:</b>
2,465	1,655	אחריות לבדק ורישום
16,042	18,072	הליכים משפטיים
		סה"כ הפרשות
17,706	17,889	<b>התחייבויות לא שוטפות:</b>
		הפרשה לאחריות זמן ארוך
33,748	35,961	סה"כ התחייבויות

### ב. תנועה:

סך-הכל	אחריות ורישום	הליכים משפטיים	
אלפי ש"ח			
33,748	31,283	2,465	<b>יתרה ליום 1 בינואר 2020</b>
(55)	-	(55)	יציאה מאיחוד
9,030	8,000	1,030	הפרשות נוספות שהוכרו
(6,762)	(4,977)	(1,785)	סכומים שנוצלו במהלך השנה
35,961	34,306	1,655	<b>יתרה ליום 31 בדצמבר 2020</b>

### ג. אומדן ההשפעה הכספית של התחייבויות תלויות:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
26,025	19,708	היקף תביעות משפטיות

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות ע"י לקוחות וגורמים אשר החברה באה איתם במגע עסקי. תביעות אלו אינן מהותיות לחברה.

א. כללי

סדרה ה'

בחודש ינואר 2015 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 163,274,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,385 אלפי ש"ח.

ביום 9 בינואר 2018 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 180,970,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת בתמורה לסך של 187,848 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,050 אלפי ש"ח.

ביום 22 במרץ 2020 רכשה החברה 1,946,806 ש"ח ע.ג. אג"ח (סדרה ה) ברכישה עצמית בתמורה לסך של 1,944,664 ש"ח.

סדרה ו'

בחודש נובמבר 2015 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 105,528,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,000 אלפי ש"ח.

ביום 27 ביוני 2016 ביצעה החברה הנפקה פרטית למשקיעים מסווגים של 120,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ו'), על דרך של הרחבת סדרה, בתנאים זהים לאגרות חוב שהונפקו בחודש נובמבר 2015. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה בסך של כ- 121,427 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

סדרה ז'

בחודש יולי 2017 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 178,745,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,550 אלפי ש"ח.

ביום 6 בספטמבר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית על דרך הרחבת סדרה של 45,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ז') למשקיעים הנמנים על המשקיעים המפורטים בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, זאת בתמורה לסך של 45,225 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 121 אלפי ש"ח.

סדרה ח'

ביום 16 באוגוסט 2018 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 171,825,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח') שאינן המירות רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,660 אלפי ש"ח.

ביום 25 בפברואר 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א. התמורה (ברוטו) שנבעה לחברה מהנפקת אגרות החוב הנוספות הסתכמה לסך של כ- 143,390 אלפי ש"ח. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,133 אלפי ש"ח.

ביום 13 ביולי 2020 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 45,973 אלפי ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ח) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א וגייסה סך נטו של כ- 47,868 אלפי ש"ח.

סדרה ט'

ביום 1 בספטמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 210,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ט') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,918 אלפי ש"ח.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. ההרכב ומידע נוסף

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח						יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)		סדרה
לא שוטף	שוטף	ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה		
-	<u>48,215*</u>	2.66%	(1)	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - .2021	3.50%	לא צמוד	<u>47,991</u>	סדרה ה'
<u>45,146</u>	<u>45,106</u>	3.42%		5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים .2018 - 2022	3.45%	לא צמוד	<u>90,211</u>	סדרה ו'
<u>155,934</u>	<u>33,562</u>	3.21%	(2)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - .2025	3.05%	לא צמוד	<u>190,183</u>	סדרה ז'
<u>357,087</u>	-	3.32%	(3)	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - .2025	4.17%	לא צמוד	<u>347,798</u>	סדרה ח'
<u>191,386</u>	<u>16,800</u>	2.78%	(4)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 31 בדצמבר 2021 וב- 31 בדצמבר בשנים 2023 - .2027	2.58%	לא צמוד	<u>210,000</u>	סדרה ט'

\* הסכום כולל פרמיה והוצאות הנפקה

**באור 21 - אגרות חוב (המשך)**

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2019		אלפי ש"ח					יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)		
לא שוטף	שוטף	ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	ש"ח	סדרה	
				5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - .2021	3.50%	לא צמוד	<u>136,320</u>	סדרה ה'	
<u>49,786</u>	<u>87,634</u>	2.66%	(1)						
				5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - 2022.	3.45%	לא צמוד	<u>135,317</u>	סדרה ו'	
<u>90,294</u>	<u>45,106</u>	3.42%							
				6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - .2025	3.05%	לא צמוד	<u>223,745</u>	סדרה ז'	
<u>189,193</u>	<u>33,562</u>	3.21%	(2)						
				4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - .2025	4.17%	לא צמוד	<u>171,825</u>	סדרה ח'	
<u>170,521</u>	<u>-</u>	4.37%	(3)						

(1) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2017, שלושה תשלומים בשיעור של 22.5% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2018, 2019 ו- 2020, ותשלום אחרון בשיעור של 12.5% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2021.

(2) שני תשלומים בשיעור של 15% כ"א מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 עד 2021, שלושה תשלומים בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב כ"א אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 עד 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 10% מסכום קרן אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(3) תשלום בשיעור של 20% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 30 ביוני 2022, שני תשלומים בשיעור של 25% מסכום קרן אגרות החוב כל אחד, משולמים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 ו- 2024, ותשלום אחרון בשיעור של 30% מסכום קרן אגרות החוב, ישולם ביום 30 ביוני 2025.

(4) תשלום בשיעור של 8% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2021, תשלום בשיעור של 10.5% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2023, תשלום

## באור 21 - אגרות חוב (המשך)

שלישי בשיעור של 11% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% מסכום קרן אגרות החוב משולם ב- 31 בדצמבר 2027.

בעת הנפקת אגרות החוב מהסדרות הנ"ל התחייבה החברה לעמוד באמות מידה פיננסיות. לפרטים נוספים, ראה באור 22.

### ג. מועדי הפרעון של אגרות החוב

ליום 31 בדצמבר		
2020		
אלפי ש"ח		
143,458		2021
159,414		2022
153,749		2023
154,799		2024
152,964		2025
60,900		2026
60,900		2027
7,054		פרמיה ונכיון בניכוי הוצאות הנפקה
893,238		<b>סה"כ</b>

### ד. דירוג אגרות החוב:

דירוג אגרות החוב של החברה, שניתן על ידי מידרוג בע"מ עבור אגרות החוב שבמחזור (סדרות אגרות החוב ה, ו', ז', ח', ט'), הינו A1.il עם אופק דירוג יציב.

## באור 22 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות ה', ו', ז', ח' ו-ט') ובמסגרת התחייבויותיה לתאגידים בנקאיים התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

### היחס בפועל ליום 31

ההתחייבות	אמת המידה הפיננסית	היחס הנדרש	בדצמבר 2020
אגרות חוב (סדרה ה') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	380 מיליון ש"ח	1,348 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	78%	60.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,348 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	78%	60.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,348 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	60.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,348 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	60.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.4%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	730 מיליון ש"ח	1,348 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	60.3%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	34.4%

(1) **הון עצמי מתואם מינימאלי** - ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"הון עצמי מתואם" משמעו - ההון העצמי כולל זכויות מיעוט, כפי שמופיע בדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה, בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

(2) **יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP)** - היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על הסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"החוב נטו" - סך ההתחייבויות המפורטות להלן של החברה הכלולות במאזן החברה שבדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה: (1) הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים; (2) אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (3) כל הלוואה אחרת; הכל בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

"CAP נטו" - סך ההון והחוב נטו (CAP) - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם, כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.



## באור 22 - אמות מידה פיננסיות (המשך)

(3) **יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד** - היחס בין הון עצמי מתואם לסך מאזן מאוחד לא יפחת מהסך שנקבע כמוצג בעמודת "היחס הנדרש", במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה:

"**הון עצמי מתואם**" - כהגדרתו בסעיף (1) לעיל.

"**מאזן מאוחד**" - מאזן של החברה על פי דוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו על-ידי החברה קודם למועד הבדיקה של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש.

לסוף תקופת הדיווח, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו לה. בנוסף לאמות המידה הפיננסיות הנ"ל, מחויבת החברה לעמידה בתניות שונות שנקבעות בהסכמי הליווי הפיננסיים לפרויקטים.

## באור 23 - הטבות לעובדים

א. התחייבות בגין הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:  
התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין

10,625	12,686
--------	--------

הטבות עובד לטווח קצר:

שכר עבודה, משכורת וסוציאליות  
זכאות לפיצוי בגין היעדרויות לטווח קצר

6,545	5,881
3,986	4,792
10,531	10,673

הצגה בדוח על המצב הכספי:

התחייבויות בגין הטבות עובדים

10,531	10,673
10,625	12,686
21,156	23,359

שוטף

לא שוטף

ב. הטבות לאחר סיום העסקה

תוכניות להטבה מוגדרת

(1) כללי

התחייבות בגין פיצויי פרישה ופיטורין דיני העבודה בישראל וחוק "פיצויי פיטורים, תשכ"ג-1963" (להלן: החוק), מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם פיצויי פיטורין לעובדים בעת פיטוריהם או פרישתם. גיל הפרישה החוקי כיום עומד על גיל 62 לאישה וגיל 67 לגבר. לפיכך, על פי התכנית, עובד אשר הועסק על ידי הקבוצה במשך שנה אחת ברציפות לפחות (ובנסיבות המוגדרות בחוק) ופוטר לאחר התקופה האמורה, זכאי לפיצויי פיטורין. שיעור הפיצויים המנוי בחוק הוא משכורת אחרונה של העובד לכל שנת עבודה. לחברה ולחברות מאוחדות אין אישור ממשרד העבודה

והרווחה בהתאם לסעיף 14 לחוק, לפיכך הפקדוניה השוטפות אינן פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. במסגרת התוכנית, מחויבות החברה וחברות מאוחדות, בהפקדת סכומים, בשיעור שייקבע בחוק, בכדי להבטיח את צבירתם של פיצויי הפיטורין המגיעים לעובד כאמור לעיל, התוכנית חושפת את החברה לסיכונים הבאים: "סיכון השקעה", כלומר הסיכון שנכסי התוכנית יישאו תשואה שלילית ובכך יקטינו את נכסי התוכנית באופן שלא יספיקו לכסות את המחויבות, "סיכון שכר", כלומר סיכון שהנחות אקטואריות בדבר עליית השכר הצפויה, תוערכנה בחסר לעומת עליות השכר בפועל ובכך חושפות את החברה לסיכון שהמחויבות תגדל בהתאם. המחויבות האמורה חושבה תוך שימוש בהערכה אקטוארית. ההערכה האקטוארית בוצעה על ידי חבר אגודת האקטוארים בישראל. הערך הנוכחי של המחויבות להטבה מוגדרת והעלויות המתייחסות של שירות שוטף ושירותי עבר, נמדדו תוך שימוש בשיטת יחידת הזכאות החזויה.

## (2) ההנחות האקטואריות העיקריות לתאריך המאזן

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
%	%	
2.81%	2.77%	שיעורי ההיוון
4.30%	2.81%	שיעור הכנסות מריבית על נכסי תוכנית
3.67%	3.81%	שיעורי העלאות משכורות חזויים, נומינלי
50%-2%	50%-2%	שיעורי תחלופה ועזיבה (*)

ההנחות בדבר שיעור התמותה העתידי מבוססות על נתונים סטטיסטיים שפורסמו על ידי רשות שוק ההון ביטוח וחסכון. (\*) הנחות בדבר שיעורי תחלופה ועזיבה לוקחות בחשבון וותק עובדים בחברה וגילאי עובדים בחברות הבנות.

## (3) ניתוחי רגישות להנחות אקטואריות עיקריות

- ניתוחי הרגישות שלהלן נקבעו בהתבסס על שינויים אפשריים באופן סביר בהנחות האקטואריות לתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות אינו מתחשב בתלות הדדית כלשהי הקיימת בין ההנחות:
- אם שיעור ההיוון היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה קטנה ב- 4,541 אלפי ש"ח (גדלה ב- 5,570 אלפי ש"ח).
  - אם שיעור העלאות משכורות חזויים היה גדל (קטן) בנקודת אחוז אחת, המחויבות להטבה מוגדרת הייתה גדלה ב- 5,211 אלפי ש"ח (קטנה ב- 4,353 אלפי ש"ח).

(4) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
32,259	38,314	יתרת פתיחה
3,296	3,448	עלות שירות שוטף
1,308	1,132	עלות ריבית
5,146	1,261	הפסדים (רווחים) אקטואריים
(3,695)	(2,404)	הטבות ששולמו
-	(1,263)	יציאה מאיחוד
38,314	40,488	יתרת סגירה

(5) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
26,377	27,689	יתרת פתיחה
1,142	796	הכנסה מריבית על נכסי התוכנית
(295)	(154)	העברה לתגמולים
211	(654)	רווחים (הפסדים) אקטואריים
2,678	2,668	הפקדות על ידי המעסיק
(2,424)	(1,574)	תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית
-	(969)	יציאה מאיחוד
27,689	27,802	יתרת סגירה

(6) הרכב נכסי התוכנית

מלוא נכסי התוכנית הינם בתוך פוליסות ביטוח וקרנות פנסיה.

(7) מדיניות המימון

החברה וחברות מאוחדות מממנות את המחויבות בגין עובדיהן וכמעסיק מפקידות 8.33% מהמשכורת החודשית של העובד מידי חודש. הפקדות הקבוצה לתוכניות הטבה מוגדרת במהלך השנה הקרובה צפויות להסתכם לסך של 2,369 אלפי ש"ח.

**באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)**

(8) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין התכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים והתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
38,314	40,488
(27,689)	(27,802)
10,625	12,686

ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות  
שווי הוגן של נכסי התוכניות  
התחייבות נטו הנובעת ממחויבות להטבה מוגדרת

**ג. הטבות עובדים לזמן קצר**

**(1) ימי חופשה בתשלום**

בהתאם לחוק חופשה שנתית התשי"א-1951, זכאים עובדי החברה למספר ימי חופשה בתשלום בגין כל שנת עבודה. בהתאם לחוק האמור ותוספת לו שנקבעה בהסכם בין החברה לעובדים, מספר ימי החופשה בשנה להם זכאי כל עובד נקבעים בהתאם לוותק של אותו עובד.

(2) למידע בדבר התחייבויות שוטפות בגין הטבות לעובדים שניתנו לבעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 39.

**באור 24 - מסים על ההכנסה**

**א. יתרות מסים נדחים**

הרכב נכסי מס נדחה מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	יציאה מאיחוד	הוכר מול קרן הון	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח					
15,894	-	-	242	15,652	<b>הפרשים זמניים</b>
1	(651)	-	(2)	654	רכוש קבוע ונדליין להשקעה
-	293	-	(608)	315	חובות מסופקים
4,193	(154)	(224)	801	3,770	רווח שטרם מומש
(14,264)	-	-	(8,154)	(6,110)	הפרשות
-	-	(147)	147	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
7,350	-	(778)	-	8,128	הפסדים אקטואריים
(1,368)	-	-	(348)	(1,020)	הפרשי שער בגין שטרי הון
11,806	(512)	(1,149)	(7,922)	21,389	אחר
					<b>סה"כ</b>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	יציאה מאיחוד	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח					
15,652	-	-	1,998	13,654	<b>הפרשים זמניים</b>
654	-	-	(57)	711	רכוש קבוע ונדליין להשקעה
315	-	-	8	307	חובות מסופקים
3,770	-	-	1,140	2,630	רווח שטרם מומש
(6,110)	-	-	8,724	(14,834)	הפרשות
-	-	1,136	(1,136)	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
8,128	-	3,957	-	4,171	הפסדים אקטואריים
(1,020)	-	-	(423)	(597)	הפרשי שער בגין שטרי הון
21,389		5,093	10,254	6,042	אחר
					<b>סה"כ</b>

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
21,389	11,806

נכסים לא שוטפים-נכסי מסים נדחים

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
15,651	24,281

הפסדים עסקיים מחול לצרכי מס

ג. מועדי פקיעה:

שנת פקיעה	באלפי ש"ח
2021	150
2022	428
2023	165
2024	1,030
2025	1,330
2026	3,908
ללא הגבלה	17,270
	24,281

ד. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
24,013	3,011

חברות מאוחדות

הקבוצה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מאוחדות מאחר ובכוונת הקבוצה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מאוחדות בישראל אינם חייבים במס.

ה. מיסים המתייחסים לרווח כולל אחר

סכומים לפני מס	השפעת המס	סכומים בניכוי מס
אלפי ש"ח		

(1,533)	459	(1,992)	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020</b> הפרשות הפרשי שער בגין שטרי הון סה"כ
2,605	(777)	3,382	
1,072	(318)	1,390	
(3,801)	1,136	(4,937)	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019</b> הפרשות הפרשי שער בגין שטרי הון סה"כ
(13,104)	3,957	(17,061)	
(16,905)	5,093	(21,998)	
3,071	(917)	3,988	<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018</b> הפרשות הפרשי שער בגין שטרי הון סה"כ
4,039	(1,206)	5,245	
7,110	(2,123)	9,233	

**באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)**

ו. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
44,461	53,925	40,474
(1,876)	629	(7,412)
42,585	54,554	33,062
<hr/>		
208	(10,254)	7,922
208	(10,254)	7,922
<hr/>		
42,793	44,300	40,984

**מסים שוטפים**  
הוצאות מסים שוטפים  
מסים בגין שנים קודמות  
**סה"כ מסים שוטפים**

**מסים נדחים**  
הוצאות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של  
הפרשים זמניים  
**סה"כ מסים נדחים**

**סה"כ הוצאות מס**

ז. יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
10	32
22,203	4,532

נכסי מסים שוטפים  
התחייבויות מסים שוטפים

ח. התאמת הוצאות מסים לרווח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
195,303	182,800	191,006
23%	23%	23%
44,920	42,044	43,931
<hr/>		
(63)	(46)	7
3	-	-
116	125	116
<hr/>		
329	939	2,404
(1,189)	786	(555)
<hr/>		
(1,323)	452	(4,919)
<hr/>		
42,793	44,300	40,984

**רווח לפני מסים על הכנסה**  
שיעור מס סטטוטורי  
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

**תוספת (חיסכון) במס בגין:**

הכנסות פטורות  
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות  
הוצאות שאינן מותרות בניכוי  
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם  
נכסי מסים נדחים  
מסים נדחים  
אחרים  
התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים משנים  
קודמות

**סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח**

## באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

### ט. מידע נוסף

החברה החזיקה בעבר בחברת י.ח.דמרי חברה לכח אדם בע"מ ובשנת 2016 מכרה את החזקותיה בה. בהסכם המכר התחייבה החברה ל-75% מתשלום כל חוב לשלטונות המס שעילתו נוצרה לפני חתימת הסכם המכר ואילו הרוכש ערב ל-25% מהחוב כאמור. ליום 31 בדצמבר 2020 החברה עדכנה את סכום ההפרשה ע"פ הדיונים האחרונים מול ביהמ"ש בסך של 3.6 מיליון ש"ח.

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

### החוק לתיקון פקודת מס הכנסה

שיעור מס החברות אשר חל לפני התיקון לפקודת מס הכנסה היה 24%. החל מתאריך 1.1.2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

## באור 25 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
172,985	80,444
43,567	(13,572)
714,349	971,019
(7,976)	(10,678)
(842,481)	(931,928)
80,444	95,285

יתרה לתחילת השנה  
חייבים שהוכרו  
מקדמות אשר התקבלו השנה  
ביטול חוזה  
הכנסות שהוכרו במהלך השנה  
יתרה לסוף השנה



## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח

א. בחודש דצמבר 2013 התקשרה החברה עם צד ג' לרכישת זכויותיו בקרקע לבניית כ- 300 יח"ד באשקלון בתמורה לסך של 49,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ההסכם הותנה בתנאי מתלה. לאחר חתימת ההסכם שילמה החברה מקדמות בסך של כ- 19,100 אלפי ש"ח. בחודש אפריל 2019 התקיים התנאי המתלה שבהסכם הרכישה ובחודש יוני 2019 שילמה החברה את יתרת התמורה בסך של 29,890 אלפי ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה ומע"מ והעיסקה הושלמה.

ב. בחודש מאי 2016 הגישה חברת בת זרה של החברה בצי"ח כנגד מועצת כפר באסט תביעה לקבלת פיצוי כספי בגין החלטת מועצת הכפר שלא לקדם תכנית אב לקרקע שבבעלות חברת הבת הזרה בכפר הנ"ל (שעלותה ליום 31 בדצמבר 2020 הינה 21 מיליון ש"ח) ובגין נזקים שנגרמו לה בקשר עם פגיעה בערך הקרקע כתוצאה מהחלטתה האמורה. בשלב מסוים, כתוצאה מהתקדמות בהליכים מול מועצת הכפר, הקפידה החברה הבת את תביעת הפיצויים שהגישה כנגד מועצת הכפר. הואיל ובחודש מאי 2019 עתיד היה לפוג תוקפה של תביעת הפיצויים והואיל ומועצת הכפר לא קידמה את תכנית האב בסופו של דבר, חידשה חברת הבת את התביעה לפיצוי כספי וכן הגישה תביעה סטטוטורית כנגד החלטתה של מועצת הכפר לאשר תכנית אב אחרת, שבמסגרת סווגה הקרקע כ"קרקע רוזרבית", שמשמעה שלא ניתן לבנות על הקרקע עד להחלטה חדשה. נכון למועד הדו"ח התקבלה התביעה הסטטוטורית של חברת הבת הזרה, באופן שביהמ"ש חייב את מועצת הכפר לבטל את תכנית האב שבמסגרתה סווגה הקרקע כ"קרקע רוזרבית". בתביעה הכספית ביהמ"ש דחה את התביעה. בכוונת החברה הבת הזרה להגיש ערעור על ההחלטה לבית המשפט לערעורים.

ג. בחודש מרץ 2015 התקשרה החברה בהסכם למתן הלוואה בסך של 2,250,000 אירו לחברת החזקות ("הלווה"), אשר השקיעה בחברה שהיתה אמורה להקים פרויקט בברצלונה, ספרד ("חברת הפרויקט"). ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.5%. בתנאי הלוואה נקבע כי היא תיפרע על ידי הלווה מתוך סכומים שישולמו ללווה בפועל על ידי חברת הפרויקט. כנגד מתן הלוואה הוקצו לחברה מניות בחברה הלווה. הואיל וחברת הפרויקט לא יכלה לקדם את הקמת הפרויקט מפאת אי הסכמות שנתגלעו בינה לבין עיריית ברצלונה וקיום הליכים משפטיים ביניהן אשר עודם עדיין בתוקף נכון למועד הדו"ח, התקשרה החברה בחודש פברואר 2016 בהסכם עם בעלת מניות בחברה הלווה (להלן: "בעלת המניות") לפיו התחייבה בעלת המניות כלפי החברה כי ככל שהלוואה לחברת הפרויקט לא תיפרע בתוך 36 חודשים לפחות, תשלם בעלת המניות לחברה סך של 1.75 מיליון אירו, זאת בכפוף לדרישת החברה. בתמורה לתשלום הסך של 1.75 מיליון אירו כאמור, תעביר החברה לבעלת המניות את מלוא זכויותיה על פי הסכם הלוואה שנחתם עם החברה הלווה וכן תעביר לבעלת המניות את מלוא מניותיה בחברה הלווה. להבטחת תשלום הסך הנ"ל התחייבה בעלת המניות כי חברה אחרת הקשורה אליה תעביר לחברה זכויות בקרקע שבבעלותה בשווי לסך של 1.75 מיליון אירו. בעלת המניות תפרע את חובה לחברה באמצעות העברת זכויותיה בקרקע לאחר הליכי אישור תביעת שנמצאת בהליכי הפקדה. כמו כן, בעלת המניות הנ"ל נתנה הסכמה לרישום משכון ברשם המשכונות ורשם החברות על זכויותיה בגין התחייבויותיה דלעיל. לאור האמור, רשמה החברה הפסד בסך של 2,123 אלפי ש"ח בדוחותיה הכספיים לשנת 2015. נכון למועד הדו"ח, החברה טרם מילוי התחייבויותיה של בעלת המניות, זאת מאחר וטרם אושרה התביעה הנ"ל.

ד. ביום 17 בדצמבר 2018 נחתם בין החברה לבין קבוצת מרפאות, אשר שכרה בעבר מהחברה שטח של כ- 7,400 מ"ר בבנין "דמרי טאוור" באשדוד ("הפרויקט"), הסכם לפיו מכרה החברה לרוכשת את זכויותיה במושכר הנ"ל (בתוספת שטחים הכפופים לזיקות הנאה) וכן 162 מקומות חניה המצויים בפרויקט (להלן: "הממכר"). התמורה בגין הממכר היתה בסך

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

של 80,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר לתמורה נוסף החזר הוצאות בגין שיפורים שהשקיעה החברה במושכר הנ"ל, בסך של כ- 15,226 אלפי ש"ח. התמורה שולמה על ידי הרוכשת בשני תשלומים, האחרון בחודש ינואר 2019. כתוצאה מהמכירה רשמה החברה בספריה ברבעון הראשון לשנת 2019 רווח הון (לפני מס) בסך של כ- 29,736 אלפי ש"ח.

ה. ביום 10 בנובמבר 2016 קיבלה החברה הודעה מעיריית הרצליה לפיה הצעתה, שהוגשה ביחד עם צד ג', במסגרת קול קורא לקבל הצעות שפרסמה העירייה לתכנון פרויקט התחדשות עירונית בשכונת יד התשעה בהרצליה, התקבלה על ידי העירייה כהצעה הזוכה, ביחד עם הצעתה של NBS ישראל. החברה התבקשה להגיש ביחד עם NBS ישראל תכנית לבחינה מקדמית, המשלבת בין שתי התכניות שהוגשו על ידי כל אחד מהזוכים בנפרד ושתכלול אלמנטים שונים שהתבקשו. יובהר כי בשלב זה הגישה החברה הצעה לתכנון בלבד, אשר מהווה בסיס להכנת תכנית בניין עיר להתחדשות עירונית. התוכנית שהוגשה על ידי החברה כוללת פינוי בינוי באופן שחלף 1,500 יחידות הדירור הקיימות כיום יבנו כ- 5,700 יחידות דיור וכן תוספת שטחי מסחר ותעסוקה בשטח של כ- 40-60 אלף מ"ר.

בשנים 2017 ו- 2018 התקיימו דיונים מול מוסדות התכנון בעיריית הרצליה, זאת לצורך קביעת היקף הפרויקט, כמות יח"ד, שטחי מסחר ותעסוקה וכיו"ב. כמו כן, נתקבל אישור עקרוני על התכנון והתקיים מו"מ לגבי היקפי הבנייה על פי השימושים השונים קרי: מגורים, מסחר ותעסוקה.

בשלהי חודש יולי 2019 נודע לחברה כי העירייה הודיעה לתושבי שכונת יד התשעה כי לאור פניות שהגיעו מוועד תושבי יד התשעה, הוחלט כי העירייה תאפשר לתושבים להציע ולהגיש תכניות מטעמם. עם זאת, בהמשך נתקיימה פגישה עם עיריית הרצליה בה הוחלט לבחון אפשרות בה החברה והשותף יקדמו תכנון מתחמים פרטניים בשכונה. במהלך שנת 2020 התקיימו דיונים עם העירייה במטרה לסכם את המתווה התכנוני של המתחם ולקדם הכנת תכנית מתאר. לאור שינויים בדרישות התכנוניות של העירייה ביחס לסיכומים קודמים וכן שינויים לגבי היקף השימושים השונים בקרקע (נכון למועד הדו"ח - 5,200 יח"ד ושטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 100,000 מ"ר), הליכי התכנון מתארכים.

לאור האמור, התכנית שהוצעה ע"י החברה הינה תכנית ראשונית בלבד ואישורה, ככל שתאושר, מותנה בתנאים, אשר חלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, לא ניתן בשלב זה להעריך באופן מספיק את היקף הפרויקט שיבוצע, אם וככל שיבוצע, את גובה ההשקעה שיידרש על ידי החברה בפרויקט ו/או נתונים כספיים אחרים ביחס לפרויקט.

ו. ביום 7 ביוני 2017 התקשרה החברה בהסכם, לפיו העניקה לצד ג' (להלן: "הרוכש") אופציה לרכישת נכסים המצויים במתחם נחלת בנימין, זאת בתמורה לסך של 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "תמורת הרכישה"). עלות הנכסים בספרי החברה הסתכמה לסך של כ- 86,000 אלפי ש"ח.

תמורת האופציה היתה סך של 7,100 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. הואיל והרוכש לא מימש את האופציה עד לתום תקופתה, קיבל, בהתאם להוראות ההסכם, 5 אורכות נוספות בנות חודש כל אחת, ושילם לחברה בגין כל אחת מהן סך של 1,400 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. תקופת האופציה הוארכה בהסכמה מפעם לפעם עד ליום 14 במאי 2018. ביום 14 במאי 2018 מימש הרוכש את האופציה בגין כל הנכסים.

החברה מכרה את הנכסים במסגרת שתי עסקאות שהסתכמו לסך של 142,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. בגין האופציה קיבלה החברה תשלומים שונים שנוקפו על חשבון תמורת הרכישה, מלבד תשלום בסך של 1,400 אלפי ש"ח ששולם בנוסף לתמורת הרכישה. החברה רשמה בשנת 2018 רווח לפני מס משתי העסקאות הנ"ל בסך של 55,903 אלפי ש"ח.

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

- ז. ביום 10 ביולי 2017 התקשרה החברה בהסכם אופציה עם צד ג' לרכישת זכויות בקרקע לבניית כ- 356 יח"ד בקרית גת. תמורת האופציה שילמה החברה לצד ג' סך של 30,616 אלפי ש"ח. בהסכם האופציה נקבע כי היא תמומש בכפוף למילוי מספר תנאים, לרבות קבלת אישור רמ"י לעיסקה. התנאים שנקבעו למימוש האופציה התמלאו. בהתאם לכך, שילמה החברה לרמ"י סך של כ- 52,200 אלפי ש"ח בגין הזכויות בקרקע במהלך חודש יוני 2018. בחודש אפריל 2019 נחתם בין רמ"י לבין החברה חוזה חכירה בגין הקרקע.
- ח. בחודש נובמבר 2017 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רשות מקרקעי ישראל לרכישת זכויות בקרקע לבניית 308 יח"ד בבנייה רוויה בקרית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 7,546 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 65,160 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. התמורה שולמה במלואה בחודש פברואר 2021, זאת מכיוון שעל הקרקע היו רשומות הערות אזהרה לטובת מספר בנקים, ולפי תנאי המכרז על רמ"י היה לטפל במחיקתן. רמ"י אישרה לחברה ארכה לתשלום יתרת התמורה וזאת עד סיום הטיפול במחיקת הערות האזהרה.
- ט. בחודש פברואר 2018 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת נווה שרון בנתיבות לבניית 280 יח"ד, מתוכן 168 יח"ד במחיר למשתכן ו- 112 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 1,010 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 19,069 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה.
- י. בשלהי חודש אוקטובר 2018 הקימה החברה, יחד עם חברת גלים התחדשות עירונית בישראל בע"מ, חברה בשם "דמרי גלים בע"מ" אשר פועלת בתחום תמ"א 38- הריסה ובנייה וכן פינוי ובינוי. החברה מחזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%.
- יא. בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע בפטור ממכרז בתנאי מכרז שרמ"י פרסמה לקבלת הצעות לרכישתה ואשר לא יצא אל הפועל. הקרקע הינה לבניית 412 יח"ד בבנייה רוויה בקריית ביאליק, מתוכן 50% במסגרת "מחיר למשתכן" ו- 50% למכירה בשוק החופשי. על פי תנאי המכרז מחיר התמורה בגין הקרקע הינו 6,009 אלפי ש"ח והתמורה בגין הוצאות הפיתוח הינה 74,446 אלפי ש"ח. החברה טרם שילמה את התמורה והעיסקה טרם הושלמה. בהתאם להחלטת ועדת מכרזים של רמ"י, ניתנה לחברה ארכה לשלם את התמורה תוך 90 יום ממועד בו קיבלה החברה הודעה מרמ"י על מחיקת הערות האזהרה הרשומות לטובת בנקים שונים על המקרקעין. עד למועד פרסום הדו"ח טרם התקבלה הודעה כאמור.
- יב. בחודש פברואר 2019 התקשרה החברה עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז עד 20% מחלק יחסי של האגודה בקרקע באשקלון שהשיבה לרמ"י, הכוללת זכויות למגורים ולתעסוקה. למיטב הערכת החברה חלקה של האגודה עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 500 יח"ד, בתוספת זכויות לתעסוקה. התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות הינה סך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה. רמ"י העבירה לחברה פרטי מגרשים לבחירה במסגרת חלק מהזכויות שנרכשו מהאגודה, ובשלב זה בחרה החברה שני מגרשים בייעוד מגורים ומסחר בהיקף כולל של כ- 248 יח"ד בתוספת קומת קרקע מסחרית. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י 1470. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

ג. בחודש מרץ 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת דרך היין באשקלון לבניית 326 יח"ד, מתוכן 228 יח"ד במחיר למשתכן ו- 98 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 5,172 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 38,654 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

ד. ביום 8 לאפריל 2019 התקשרה החברה עם צד ג' בהסכם לרכישת זכויות במגרש בשטח של כ- 8 דונם במרינה אשקלון, בייעוד למלונאות ולמסחר, תמורת סך של 12,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

ט. ביום 7 במאי 2019 זכתה הצעת החברה בהתמחרות לרכישת זכויות במגרש שמואל לבניית 94 יח"ד. הצעת החברה היתה בסך של 87 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 13 ביוני 2019 ניתן אישור ביהמ"ש להתקשרות. נכון למועד הדו"ח שילמה החברה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

טז. ביום 17 ביוני 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' לרכישת 50% מהזכויות במגרש באשדוד בשטח של כ- 5,500 מ"ר עם ייעוד מסחרי, בתמורה לסך של 6,500 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בחודש יולי 2019 אך העיסקה טרם הושלמה, זאת לאור אי השלמת הטיפול בקבלת אישורי מיסים לעיסקה.

יז. בחודש אוגוסט 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למגורים בשכונת רמות יורם בנתיבות לבניית 351 יח"ד, מתוכן 105 יח"ד במחיר למשתכן ו- 246 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. תמורת העיסקה הינה בסך של 1,613 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 28,458 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח והעיסקה הושלמה.

יח. בחודש נובמבר 2019 הקצתה החברה, במסגרת הקצאה פרטית, 561,939 ש"ח ע.נ. מניות החברה לכלל חברה לביטוח בע"מ ו-210,727 ש"ח ע.נ. מניות החברה להראל חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד: "המניות"), המהוות לאחר הקצאתן שלושה אחוזים (3%) וכאחוז ושמינית (1.126%), בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. תמורת המניות שילמו כלל והראל לחברה ביום 14 בנובמבר 2019 סך כולל של 61,041 אלפי ש"ח. לאור השלמת ההנפקה הפרטית, חל גידול בהון המונפק והנפרע של החברה מ-17,935 אלפי ש"ח ע.נ. (בניכוי מניות רדומות) ל-18,708 אלפי ש"ח ע.נ.

יט. ביום 18 בנובמבר 2019 זכתה הצעת החברה יחד עם שותף (להלן ביחד עם החברה: "השותפים"), בחלקים שווים, בהתמחרות לרכישת מקרקעין המצויים בפינת הרחובות סלמה ושלבים בדרום תל אביב, בשטח כולל של כ-10 דונם, אשר לפי תכנית כוללנית לתל אביב תא/5000 מסומנים כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, לפי תמהיל של 80% למגורים ומסחר ו-20% לתעסוקה, וכן "מוקד תעסוקה חדש" בשטח של לפחות 20,000 מ"ר (להלן: "המקרקעין").

המחיר שנקבע בהתמחרות הינו בסך של 355 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ (להלן: "התמורה"). חלק החברה בתמורה 50%. היטלי השבחה בגין תא/5000 והתוכנית המפורטת שתוכן יחולו על השותפים.

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

בין החברה לבין השותף נחתם הסכם המסדיר את יחסי השיתוף ביניהם. חלוקת המקרקעין בין השותפים תהיה בעין שווה בשווה או במושעא, בהתאם להחלטת הצדדים בהסכמה.

בחודש מרץ 2020 שילמו השותפים את מלוא התמורה. החברה תקדם תכנון מפורט שמכוחו ניתן יהיה בעתיד להוציא היתרי בניה. לאור האמור, אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את היקף הזכויות הסופי והיקף ההשקעה שיידרש.

כ. בחודש דצמבר 2019 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד משולב למסחר ותעסוקה בשטח של כ- 34,000 מ"ר וכן למגורים באופקים לבניית 850 יח"ד, מתוכן 255 יח"ד במחיר למשתכן ו- 595 יח"ד לשיווק בשוק החופשי. התמורה בגין הקרקע הינה בסך של 8,786 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וסך של כ- 93,040 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח בחודש פברואר 2021.

כא. בחודש דצמבר 2019 קיבלה החברה החזר מקדמה בסך של כ- 42 מיליון ש"ח ששילמה לבעל קרקע, במסגרת עסקת תמורות שביצעה בחדרה. החזר המקדמה בתוספת ריבית מסתכם לסך של כ- 50 מיליון ש"ח. החזר המקדמה התבצע לאחר העמדת אשראי לבעל הקרקע מבנק, לו ערבה החברה בסך של עד 69 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה באור 11ב- מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין.

כב. בתחילת ינואר 2020 החלה לפעול חברת ניהול למתחם הסינמה סיטי בבאר שבע, אשר מוחזקת ע"י החברה יחד עם שותף. החברה החזיקה בחברת הניהול בשיעור של 80% ואילו השותף החזיק בה בשיעור של 20%. לפרטים בדבר שינוי החזקות בחברה זו, ראו באור אירועים לאחר המאזן.

כג. ביום 7 בינואר 2020 זכתה הצעת החברה בהתמחרות לרכישת זכויות במגרש בגבעת שמואל לבניית 74 יח"ד. הצעת החברה היתה בסך של 72,150 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ביום 9 בפברואר 2020 ניתן אישור ביהמ"ש להסכם המכר. החברה שילמה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

כד. בשלהי חודש ינואר 2020 נודע לחברה כי הצעתה זכתה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע בייעוד למלונאות ומסחר בבת ים. תמורת העיסקה הינה בסך של 21,001 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 736 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה שילמה את מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

כה. בשנת 2018 הגישה החברה תביעה בביהמ"ש כנגד רשות מקרקעי ישראל בטענה לחיוב יתר בהוצאות פיתוח בגין פרויקט שהקימה בבאר שבע. ביום 24 לפברואר 2020 קיבל בית המשפט המחוזי בתל אביב את תביעת החברה וחייב את רשות מקרקעי ישראל להשיב לחברה סך של 12,182 אלפי ש"ח, בתוספת תשלום בגין הוצאות משפט. התשלום התקבל בחודש יוני השנה.

כו. ביום 1 בחודש מרץ 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם שתי אגודות שיתופיות לרכישת זכויותיהן, על פי הסכמי השבה עם רמ"י, לרכישה בפטור ממכרז זכויות ב- 4 מגרשים בשכונת הפארק בבאר שבע להקמת 260 יח"ד. תמורת רכישת זכויות האגודות השיתופיות שילמה החברה סך של 1,560 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. ההסכמים הותלו בתנאי מתלה שהינו קבלת אישור רמ"י להמחאת זכויות האגודות השיתופיות לחברה. לאחר התקיימות התנאי המתלה, שילמה החברה את

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

התמורה בגין הקרקע לרמ"י בסך של כ- 25,616 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן את דמי הפיתוח למשהב"ש, בסך של כ- 32,982 אלפי ש"ח והעיסקה הושלמה.

כז. ביום 18 במרץ 2020 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה בה אושר כדלקמן:

- (1) חידוש מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020.
- (2) הארכת ותיקון הסכם הניהול של מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020.
- (3) הארכת ותיקון הסכם העסקה של גבי איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה ואשתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020.

הארכת ותיקון הסכם העסקה עם מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה, לתקופה בת 12 חודשים שלאחריה יפרוש מהחברה וכן מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח. ביום 03 באוגוסט 2020 מר חזקיה דמרי ז"ל הלך לעולמו.

מענק הפרישה הנ"ל ישולם בכפוף להשלמת הליכי ירושה ע"ש יורשי המנוח. לפרטים נוספים בדבר ההסכמים דלעיל ראו באור 39, עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים.

כח. בימים 23 ו-24 במרץ 2020 פרעה החברה, על פי בקשת מספר מחזיקים לאור משבר הקורונה, קרן ניירות ערך מסחריים פרטיים בסך של כ- 52,294 אש"ח. הנע"מ הונפקו בינואר 2017 ותקופת פירעונם הוארכה בהסכמה ע"י החברה והמחזיקים. על פי תנאי ההסכם שנחתם בין החברה לבין המחזיקים בנע"מ, לכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 14 ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי.

ביום 07 במאי 2020 התקשרה החברה עם מספר משקיעים מסווגים כמפורט בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, להקצאה פרטית בסך של 32.3 מיליון ש"ח ע.נ. של נע"מ לא סחירים בתמורה לסך של 32.45 מיליון ש"ח, זאת על דרך של הרחבת סדרת נע"מ קיימת (סדרה 1). תנאי הנע"מ שהוקצו במסגרת הרחבת הסדרה הינם זהים לתנאי הנע"מ בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש ינואר 2017 כאמור לעיל.

כט. ביום 1 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן ביחד: "המוכר"), לרכישת מגרש בשטח של כ- 8.25 דונם (להלן: "המגרש"), המצוי בשכונת "בבל" בתל-אביב. בהתאם לתב"ע החלה על המקרקעין (להלן: "התב"ע"), ניתן לבנות על המגרש 190 יח"ד בהיקף כולל של כ- 25,000 מ"ר (שטח עיקרי), במגדל בן 44 קומות מעל קומת כניסה (להלן: "הזכויות הקיימות"). המוכר הגיש בקשה להיתר מכוח הקלת "שבס כחלון" להגדלת הזכויות במגרש (כשיובהר כי אין כל וודאות כי זו תאושר), לפיה ניתן יהיה להקים במגרש האמור כ-62 יחידות דיור נוספות (להלן: "הזכויות הנוספות"), דהיינו סך כולל של כ-252 יחידות דיור. יצוין כי בהתאם להסכם המכר, החברה נכנסה בנעלי המוכר לענן הסכם בו התקשר המוכר עם צד שלישי, במסגרתו תידרש החברה, להעביר לאותו צד שלישי 26% מהתמורות בגין מכירת הדירות מכוח הזכויות הקיימות וכן סכום נוסף, שגובהו המדויק טרם ידוע לחברה נכון למועד זה, מתמורת מכירת הדירות מכוח הזכויות הנוספות. יובהר, כי בהתאם להוראות התב"ע, תנאי לבניית הפרויקט במגרש כפוף לפינוי של מחזיקים שונים בתחום התוכנית. יצוין לענין זה כי ניתנו פסקי דין סופיים וחלוטים של בימ"ש עליון לפינוי הפולשים הנמצאים בתחום התוכנית, כאשר האחריות לפינוי המחזיקים חלה על המוכר ועל חשבונו.

התמורה בגין רכישת המגרש עומדת על סך של 171 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כאשר המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, ככל שתאושרנה הזכויות הנוספות, וכן לתשלום נוסף בהתקיים תנאים מסוימים. עוד סוכם בהסכם המכר כי המוכר יישא במלוא תשלום ההשבתה בגין הזכויות הקיימות וכן במחצית מסכום ההשבתה שיחול על הצדדים בגין הזכויות הנוספות, ככל ותתווספנה. ביום 3 בספטמבר 2020 השלימה החברה את תשלום

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

מלוא התמורה בגין הזכויות הקיימות. כמו כן, הלוותה החברה למוכר בחודש דצמבר 2020 סך של 9 מיליון ש"ח. ההלוואה מובטחת בבטוחות.

ל. ביום 3 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד ג' (להלן: "המוכרת"), לרכישת זכויות במקרקעין בשטח של כ- 7 דונם בבת ים (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין כוללים את הזכויות בשני מגרשים, כאשר המגרש הראשון הינו ביעוד משולב של מגורים מסחר ותעסוקה, הכולל 225 יח"ד למגורים בשני בניינים, וכן חלק המוכרת במגרש נוסף ביעוד משולב של מסחר, תעסוקה ומבני ציבור, עליו בנוי מבנה קיים בן 3 קומות (להלן: "המבנה"). המוכרת הינה בעלת זכויות ב- 2 קומות באותו מבנה, המשמש לפעילות המטה שלה, והיא תמשיך לשכור אותו תמורת דמי שכירות מהחברה לתקופה נוספת בת 36 חודשים לאחר השלמת העסקה. התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עומדת על סך של 140 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. עוד סוכם בהסכם המכר כי המוכרת תישא בכל המסים ותשלומי החובה השוטפים החלים על המקרקעין עד למועד מסירת החזקה, לרבות היטל השבחה. ביום 31 באוגוסט 2020 השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה והעיסקה הושלמה.

לא. ביום 28 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן ביחד: "המוכר"), לרכישת זכויות במקרקעין המצויים בשכונת בבלי בתל אביב הידועים כחלק ממגרשים 5 ו- 6 לפי תוכנית תא/1770א, המהווים כ- 30 יחידות דיור במגרש 6 וכ- 6 יחידות דיור במגרש 5, והכל במושעא עם בעלים נוספים. ביחס ליחידות במגרש 6 נכנסה החברה בנעלי המוכר בהסכם עם צד שלישי לפיו זכאי אותו צד ל- 26% מהתקבולים בגין מכירת היחידות. השלמת העסקה ביחס ליחידות הנ"ל כפופה להסכמות ואישורים שונים. התמורה בגין הזכויות הינה 30.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדון, שולמה במלואה במועד החתימה מהון עצמי, כאשר חלקה הופקד בפקדון בנאמנות להבטחת קבלת האישורים כאמור ואישורי מיסים. במגרשים קיימים כיום מחזיקים שונים, המהווים חלק מהמחזיקים בתחום התוכנית שהאחריות על פינאיים חלה על המוכר בהתאם להסכם אחר שנחתם מול המוכר ביחס למגרש 4 (ראו סעיף ל לעיל).

ביום 14 בספטמבר 2020 התקשרה החברה עם המוכר בהסכמים בתנאים דומים למפורט לעיל לגבי רכישת יתרת מחצית זכויותיו במגרש 6, המהווים כ- 30 יחידות נוספות במגרש 6, בתמורה לסך של 19.5 מיליון ש"ח. החברה שילמה את מלוא התמורה, כאשר חלקה הופקד בפקדון בנאמנות להבטחת קבלת האישורים הנדרשים וכן אישורי מיסים.

לב. ביום 8 ביוני 2020 נכנסה לתוקף תוכנית לפרויקט התחדשות עירונית, שבמסגרתו ייבנו בפתח תקווה 750 יחידות דיור חדשות ב- 5 בניינים, במקום כ-202 יח"ד ו- 8 חנויות (לפינוי). חלק החברה בפרויקט 50%.

לג. ביום 09 ביולי 2020 נכנסה לתוקף תכנית מועדפת לדיור לפרויקט התחדשות עירונית במתחם סביון באור יהודה, שבמסגרתו ייבנו 808 יח"ד ב- 8 בנייני מגורים, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח וכ- 970 מ"ר שטחי מסחר, במקום 184 יח"ד (לפינוי).

לד. ביום 17 בספטמבר 2020 נחתם בין החברה לבין צד ג' הסכם, לפיו מאחר וניסיון שיתוף פעולה לקידום פרויקטי פינוי בינוי יחד לא יצא אל הפועל ובהמשך לפסק בורר שניתן באותו יום, צד ג' ישלם לחברה סך כולל של 15 מיליון ש"ח בתמורה למשיכת ידה של החברה מקידום ויזום הפרויקטים. הסך הנ"ל ישולם בתשלומים עד לסוף חודש מרץ 2021. למועד פרסום הדו"ח התקבלה מצד ג' מלוא התמורה.

## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

לה. ביום 10 בנובמבר 2020 התקשרה החברה בשני הסכמים הנוגעים להחזקותיה בחברה בריק נורני בע"מ (להלן: "**חברת בריק נורני**"), בה החזיקה החברה בשיעור של 60% ערב ההתקשרויות האמורות. במסגרת ההסכמים הנ"ל רכשה החברה את חלקם של שני בעלי מניות המיעוט בתמורה לסך של 3,134 אלפי ש"ח והחזקותיה בחברת בריק נורני גדלו ל-100%. ביום 23 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון חברת בריק נורני חלוקת דיבידנד לחברה בסך של 20,430 אש"ח. דיבידנד בסך של 16,130 אש"ח שולם ביום 02 בדצמבר 2020. כמו כן, מכרה חברת בריק נורני בע"מ לחברה את זכויותיה בקרקע בקריית מלאכי בתמורה לסך של 4,300 אלפי ש"ח. הקרקע הועברה לחברה חלף יתרת הדיבידנד הנ"ל. ביום 31.12.2020 הקצתה החברה לצד שלישי ללא תמורה 80.1% ממניותיה בחברת בריק נורני בע"מ ובהתאם לכך היא מחזיקה נכון לאותו מועד ב-19.9% ממניות חברת בריק נורני בע"מ. כתוצאה מכך, חדלה החברה לאחד את דוחותיה הכספיים של בריק נורני בע"מ. לאחר תאריך המאזן הלוותה החברה לחברת בריק נורני הלוואה במספר פעימות בסך מצטבר של כ-3,430 אלפי ש"ח, מתוכה סך של 2,430 אלפי ש"ח נושא ריבית.

לו. בחודש דצמבר 2020 נכנסה לתוקף תכנית לפרויקט התחדשות עירונית בבת ים, שבמסגרתו ייבנו 234 יח"ד בתוספת כ-6,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר וכן כ-800 מ"ר שטחי ציבור מבוני, במקום 84 יח"ד (לפניו). התכנית מתירה את המרת שטחי התעסוקה ו/או המגורים למלונאות.

לז. ביום 21 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם מגורית ישראל בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**הקונה**"), בהסכם לפיו מכרה החברה לקונה בניין מגורים שלם בן 56 דירות בשלב בניה מתקדם באשקלון (להלן: "**הדירות**" ו-"**הסכם המכר**" בהתאמה), אשר לו מוקנות הטבות מס בהתאם לחוק עידוד השקעות הון. במקביל להתקשרות בהסכם המכר התקשרה החברה עם הקונה, שהינה חברה ציבורית, בהסכם להקצאת 2,660,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א של הקונה לחברה לפי מחיר מניה מוסכם של 7.5 ש"ח למניה רגילה, ובסך הכל כ-20 מיליון ש"ח (להלן: "**הסכם ההקצאה**"). על פי הסכם המכר, תשלום התמורה בגין הדירות, בסך של כ-90.75 מיליון ש"ח (כולל מע"מ) מתבצע במועדים כדלקמן: סך של כ-45.4 מיליון ש"ח שולם בד בבד עם התשלום בעבור תמורת הקצאת המניות בהתאם להסכם ההקצאה עם קבלת אישור הבורסה להקצאת המניות (אישור הבורסה ניתן ביום 29.12.2020), סך של כ-36.3 מיליון ש"ח ישולם תוך 135 ימים ממועד חתימת הסכם המכר וסך של כ-9.1 מיליון ש"ח ישולם כנגד קבלת הודעה על מסירת החזקה בדירות, וכתנאי למסירת החזקה בדירות.

החברה קיבלה מרשות ההשקעות במשרד הכלכלה והתעשייה כתב אישור (להלן: "**כתב האישור**"), לשני בניינים שהיא מקימה בפרויקט הכולל 112 דירות (מתוכן 56 דירות הן נשוא הסכם המכר), כאשר מחצית מהדירות מיועדות להשכרה ומחצית למכירה בשוק החופשי, הכל כאמור בפרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט-1959.

על פי כתב האישור, בכפוף להשכרת הדירות לתקופה של 5 שנים, מתוך 7 שנים (להלן: "**תקופת השכירות**"), תהא החברה זכאית להטבות מס שונות. בנוסף, קיבלה החברה מרשות ההשקעות אישור נוסף לפיו מכירת הדירות הנ"ל לקונה, אשר מיועדות להשכרה, תקנה לחברה את הטבות המס כמפורט בכתב האישור.

לאור האמור, התחייבה הקונה, שהינה קרן ריט, לפעול להשכרת כל הדירות שהיא תרכוש מהחברה בהתאם לתקופת השכירות הנדרשת, ונאסרה עליה העברת זכויות בדירות לצדדי ג' בהתאם ובאופן הקבוע בכתב האישור.

הרווח בגין הסכם המכר כאמור יוכר בהתאם לשיעור התקדמות הבניה של הפרויקט. בגין הסכם הקצאת המניות צפויה החברה לזקוף רווח לאחר מס, בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח.



## באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

לח. ביום 30 בדצמבר 2020 זכתה הצעת החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקעות בייעוד למגורים בשכונת הפארק בבאר שבע לבניית 126 יח"ד. תמורת העסקה הינה בסך של 2,727 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין הקרקע וסך של 25,006 אלפי ש"ח בגין הפיתוח. החברה טרם שילמה את מלוא התמורה בגין הקרקע והפיתוח.

## באור 27 - הון מניות ופרמיה על המניות

### א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי מניות	אלפי מניות
100,000	100,000

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

### ב. הון מונפק

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות	
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020	2019	2020
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		באלפים	
443,240	443,240	18,884	18,884	18,884	18,884

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שנפרעו במלואן

למידע נוסף בגין הנפקת מניות שבוצעה במהלך שנת 2019 ראה באור 26 יח'.

### ג. מניות החברה המוחזקות על ידי החברה:

החברה מחזיקה ב- 175,922 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. שלה כמניות באוצר שעלותן הסתכמה לסך של 5,250 אלפי ש"ח.

## באור 28 - דיבידנדים

סך חלוקה (אלפי ש"ח)	דיבידנד למניה בש"ח	האם הצריך אישור בית משפט	דיבידנד במזומן/בעין	תאריך החלוקה	תאריך ההכרזה
20,000	1.07	לא	במזומן	09.09.2020	19.08.2020
15,000	0.8	לא	במזומן	22.04.2020	29.03.2020
15,000	0.84	לא	במזומן	03.09.2019	14.08.2019
35,000	1.95	לא	במזומן	16.04.2019	27.03.2019
15,000	0.84	לא	במזומן	12.12.2018	21.11.2018
20,000	1.12	לא	במזומן	02.05.2018	28.03.2018

## באור 29 - הכנסות מעבודות ארוכות מועד ומהשכרת נכסים

א. הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
784,657	849,872	955,190	מכירת דירות
18,579	15,383	20,025	השכרת נכסים
48,702	67,935	77,913	הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
31,487	36,385	40,592	אחרות
883,425	969,575	1,093,720	סה"כ

הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2020 ו-2019, בסך של 932,327 אלפי ש"ח ו-843,845 אלפי ש"ח, בהתאמה, לאורך זמן. הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמסרו ברומניה בשנים 2020 ו-2019, בסך של 22,863 אלפי ש"ח ו-6,027, בהתאמה, בנקודות זמן.

### ב. הכנסות ממכירת קרקעות

הכנסות ממכירת קרקעות בשנת 2020 הן בגין מכירת מגרשים בעיר אופקים בתמורה לסך של כ-10,044 אלפי ש"ח. עלות הנכסים בספרים מסתכמת לסך של כ-3,233 אלפי ש"ח. הכנסות ממכירת קרקעות בשנת 2019 הן בגין מכירת מגרשים בעיר אופקים בתמורה לסך של כ-1,893 אלפי ש"ח. עלות הנכסים בספרים מסתכמת לסך של כ-728 אלפי ש"ח. ההכנסות ממכירת קרקעות בשנת 2018 הן בגין מכירת קרקע בנחלת בנימין (ראה באור 126) וכן בגין הפקעת קרקע ברומניה, כאשר בהתאם להודעה שנתקבלה מהרשויות הרומניות, הופקע שטח של כ-2,000 מ"ר שהיה בהחזקת חברה בת זרה. התמורה בגין ההפקעה אשר צפויה להתקבל הינה בסך של 1,256 אלפי ש"ח. עלות הקרקע שהופקעה בספרי החברה הבת הזרה הינה כ-550 אלפי ש"ח.

### ג. צבר הכנסות

הכנסות החברה מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2020, וטרם נזקפו לרווח והפסד הסתכמו בסך של כ-420 מיליון ש"ח, ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

**באור 30 - עלות ההכנסות**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

**א. עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה**

571,524	644,215	691,610	בניה למגורים ואחרים
11,866	15,971	30,977	השכרת נכסים
40,024	52,178	58,097	הוצאות בגין חוזי הקמה
<u>623,414</u>	<u>712,364</u>	<u>780,684</u>	<b>סה"כ</b>

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

**ב. עלויות בגין חוזי הקמה**

24,099	34,128	38,622	קבלני משנה
8,823	8,784	11,958	חומרי בנייה
3,343	2,335	4,218	הוצאות בגין הטבות עובד
542	834	736	פחת והפחותות
3,217	6,097	2,563	אחרות
<u>40,024</u>	<u>52,178</u>	<u>58,097</u>	

**ב. עלות קרקעות שנמכרו**

לפרטים בדבר עלות קרקעות שנמכרו בשנים 2019-2020 בעיר אופקים ראה גם ביאור 29ב'.

לפרטים בדבר עלות קרקעות שנמכרו בשנת 2018 בנחלת בנימין ראה באור 26ו'. עלות ההכנסות כוללת גם עלות נוספת שהתהוותה לחברה באותה שנה בגין קרקע שנמכרה בנתניה.

**באור 31 - הוצאות מכירה ושיווק**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

4,235	5,853	2,833	הוצאות בגין הטבות עובד
11,783	12,086	11,539	פרסום וקידום מכירות
7,985	3,564	11,263	הפחתת הוצאות נדחות
973	1,076	356	אחזקת רכב
-	25	1	אחרות
<u>24,976</u>	<u>22,604</u>	<u>25,992</u>	

### באור 32 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
16,211	16,356	19,823
4,500	4,750	5,127
3,110	3,598	4,776
940	633	1,357
1,250	1,035	828
5,254	7,764	8,714
2,141	1,898	2,738
3,960	4,362	4,296
1,982	2,272	1,910
<u>39,348</u>	<u>42,668</u>	<u>49,569</u>

הוצאות בגין הטבות עובד  
דמי ניהול ונלוות לבעל שליטה  
דמי שכירות ואחזקה  
דואר וטלפון  
אחזקת רכב  
שירותים מקצועיים  
כיבודים, מתנות ותרומות  
פחת והפחתות  
אחרות

### באור 33 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
155	61	24
-	2,343	268
<u>155</u>	<u>2,404</u>	<u>292</u>
(704)	-	-
-	-	(3,387)
<u>(549)</u>	<u>2,404</u>	<u>(3,095)</u>

א. רווחים אחרים  
רווח הון ממימוש רכוש קבוע  
פיצויים

ב. הפסדים אחרים  
הפסד הון ממימוש רכוש קבוע  
הפסד ממימוש השקעות בחברות

סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

## באור 34 - הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
50	95	290
119	82	-
462	647	630
631	824	920
145	7,715	237
801	2,292	-
191	-	578
1,137	10,007	815
1,768	10,831	1,735

**א. הכנסות ריבית**  
 הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים  
 הכנסות ריבית בגין בטוחות סחירות  
 הכנסות ריבית אחרות  
 סה"כ הכנסות ריבית

**ב. אחרות**  
 אחרות (\*)  
 שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו  
 בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 הכנסות הפרשי שער

סה"כ הכנסות מימון

(\*) לפרטים נוספים ראה ביאור 11ב'

## באור 35 - הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
9,790	8,613	13,257
8,532	11,877	17,106
30,538	27,855	28,638
48,860	48,345	59,001
(10,414)	(5,156)	(4,907)
38,446	43,189	54,094
426	1,632	417
(2,320)	(1,210)	(3,218)
793	-	-
1,069	1,820	2,159
(32)	2,242	(642)
38,414	45,431	53,452
2.96%	2.68%	2.15%

**א. הוצאות ריבית**  
 הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן ארוך  
 הוצאות ריבית בגין הלוואות זמן קצר  
 הוצאות ריבית בגין אגרות חוב  
 סה"כ הוצאות ריבית  
 בניכוי - סכומים שהווננו לעלויות נכסים כשירים

**ב. אחרות**  
 שערך הלוואות והפרשי שער  
 שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה  
 שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים שיועדו  
 כשווי הוגן דרך רווח והפסד  
 אחרות

סה"כ הוצאות מימון

שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי  
 הראויות להיוון

באור 36 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

רווח בסיסי ומדולל למניה

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה		
151,031	137,210	152,680

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה		
17,935	18,034	18,708

מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיס למניה אינו כולל כ-176 אלף מניות באוצר שהחברה רכשה במהלך שנת 2011. לחברה אין מכשירים מדללים ו/או מכשירים מדללים פוטנציאליים.

## באור 37 - מכשירים פיננסיים

### א. מדיניות ניהול ההון

הקבוצה מנהלת את הונה על מנת להבטיח כי חברות הקבוצה תוכלנה להמשיך ולהתקיים כ"עסק חיי" תוך העצמת התשואה של המחזיקים בהונה, וזאת באמצעות שימור יחס הון לחוב מיטבי.

מבנה ההון של החברה מורכב מחוב, הכולל את ההלוואות המתוארות בבאור 19, אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, אגרות חוב כמתואר בבאור 21 וההון הכולל הון מונפק, קרנות הון ויתרות עודפים כמתואר בדוח על השינויים בהון.

### ב. עיקרי המדיניות החשבונאית

פרטים לגבי עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו, כולל התנאים להכרה, בסיס המדידה והבסיס לפיו הוכרו ההכנסות וההוצאות ביחס לכל קבוצה של נכסים פיננסיים, התחייבויות פיננסיות ומכשירי הון, מובאים בבאור 2.

### ג. קבוצות מכשירים פיננסיים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
4	5,000
-	17,150
120,835	182,666
232,710	487,808
353,549	692,624

#### נכסים פיננסיים

מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח והפסד  
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר  
מזומנים ושווי מזומנים  
פקדונות, חייבים, לקוחות והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת

#### התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת :  
אגרות חוב  
הלוואות לתאגידים בנקאיים  
ספקים ואחרים

666,096	893,238
1,024,512	1,350,064
229,024	225,251
1,919,632	2,468,553

### ד. מטרות ניהול סיכונים פיננסיים

מחלקת הכספים של הקבוצה מספקת שירותים לפעילות העסקית, מאפשרת גישה לשווקים פיננסיים מקומיים ובינלאומיים, מפקחת ומנהלת את הסיכונים הפיננסיים הקשורים לפעילויות הקבוצה באמצעות דוחות פנימיים המנתחים את מידת החשיפה לסיכונים לפי רמתם ועוצמתם. סיכונים אלה כוללים סיכונים שוק (כוללים סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות.

ה. סיכון שוק

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים פיננסיים של שינוי בשערי חליפין של מטבע חוץ (ראה סעיף ו' להלן) ושינויים בשיעורי ריבית (ראה סעיף ז' להלן). במהלך תקופת הדיווח, לא חל שינוי משמעותי בחשיפה לסיכוני שוק או בדרך בה הקבוצה מנהלת או מודדת את הסיכון.

ו. סיכון מטבע

הקבוצה ביצעה מספר עסקאות הנקובות במטבע חוץ. כתוצאה מכך, חשופה הקבוצה לתנודות בשערי חליפין. בשנת הדיווח הנוכחית לא חלו שינויים מהותיים בנכסים ובהלוואות במטבע חוץ ולכן לא חל שינוי משמעותי בחשיפה של הקבוצה לסיכון מטבע. הערכים בספרים של הנכסים וההתחייבויות הכספיים של הקבוצה הנקובים במטבע חוץ הינם כדלקמן:

התחייבויות		נכסים		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח				
8,764	6,743	8,856	7,283	יורו
-	-	-	1,607	דולר
3,763	3,404	6,383	18,076	מטבע רומני (RON)
12	204	15	62	מטבע צ'כי (CZK)

ניתוח רגישות של מטבע חוץ

הקבוצה חשופה בעיקר למטבע היורו. הטבלה הבאה מפרטת את הרגישות לעלייה או ירידה של 10% בשער החליפין הרלוונטי. 10% הוא שיעור הרגישות אשר נעשה בו שימוש בדיווח לאנשי המפתח הניהוליים וכן מדד זה מייצג את הערכות ההנהלה לגבי השינוי האפשרי הסביר בשערי החליפין. ניתוח הרגישות כולל יתרות קיימות של פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ ומתאים את התרגום שלהם בתום התקופה לשינוי בשיעור של 10% בשיעורי מטבע חוץ.

מספר חיובי בטבלה מציין עליה ברווח כאשר מטבע הש"ח מתחזק ב- 10% ביחס למטבע היורו, או ירידה ברווח כאשר מטבע הש"ח נחלש ב- 10% ביחס למטבע הרלוונטי. השפעה של עליה ב- 10% במטבע הש"ח מול מטבע היורו לפני השפעת מס:

השפעת מטבע היורו			
ליום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
182	(9)	(54)	רווח או הפסד



ז. סיכון ריבית

הקבוצה חשופה לסיכון ריבית מכיוון שחברות בקבוצה לוות בשיעורי ריבית משתנים וקבועים. החברה גייסה אג"ח בריבית קבועה ובכך הקטינה את החשיפה לשינויים בשיעור הריבית.

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
971,178	1,304,225
719,430	939,078

התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה  
התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה

ניתוח רגישות שיעורי ריבית הפריים

ניתוח הרגישות נקבע על בסיס החשיפה לשיעורי ריבית של מכשירים פיננסיים בתום תקופת הדיווח. ניתוח הרגישות בדבר התחייבויות נושאות ריבית משתנה הוכן תחת ההנחה כי סכום ההתחייבות לתום תקופת הדיווח עמד לאורך כל שנת הדיווח. לשם דיווח בנוגע לסיכון שיעורי ריבית באופן פנימי לאנשי המפתח הניהוליים, נעשה שימוש בשיעור עליה או ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית יגדל ב- 0.5% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 יקטן ב- 6,489 אלפי ש"ח (2019: יקטן ב- 4,812 אלפי ש"ח), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

ח. חשיפה למדד תשומות הבניה

החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עלולה להשפיע על מחירי הבניה ועל גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה. על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את מרבית התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

## באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2019			2020		
אלפי ש"ח					
בשקל חדש	בשקל חדש	במטבע חוץ או בהצמדה אליו	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	במטבע חוץ או בהצמדה אליו
4	-		5,000		
			17,150		
338,291		15,254	643,487		27,028
338,295	-	15,254	665,637	-	27,028
<b>נכסים פיננסיים:</b>					
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח או הפסד					
מכשירים פיננסיים שאינם נגזרים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר					
מזומנים, פקדונות, חייבים והלוואות הנמדדים בעלות מופחתת					
<b>התחייבויות פיננסיות:</b>					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת					
1,866,151	40,941	12,539	2,420,312	37,890	10,351

### י. ניהול סיכון אשראי:

סיכון אשראי מתייחס לסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות ויגרום להפסד פיננסי לקבוצה. הכנסות החברה מהקמת בניינים למכירה נובעות ממספר רב של רוכשי דירות, כאשר החזקה בדירות נמסרת לרוכשים רק לאחר גביית מלוא תמורתן. אי לכך, יתרות הלקוחות של החברה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי. כמו כן, לחברה יתרות חייבים והלוואות שניתנו לגורמים חיצוניים במסגרת עסקאות משותפות. החברה הבטיחה את החזר היתרות באמצעות מנגנונים שונים, ביניהם קבלת עדיפות ראשונה במשיכת עודפים מהפרויקט המשותף.

### יא. ניהול סיכון נזילות:

הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

### התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

**באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

סה"כ	מעל 5 שנים	אלפי ש"ח			עד חודש	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
		2-5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה	1-3 חודשים			
<b>2020</b>							
225,250	811	56,406	46,698	57,334	64,001	פריים + 1%-0.4%	שאינן נושאות ריבית
1,337,959	-	1,079,213	134,657	1,186	122,903	/ יורובר 2.9% + - 2.7%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
1,035,540	148,624	704,778	180,003	1,278	857	4.15%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>2,598,749</u>	<u>149,435</u>	<u>1,840,397</u>	<u>361,358</u>	<u>59,798</u>	<u>187,761</u>		
<b>2019</b>							
229,024	763	42,624	49,534	65,816	70,287	פריים + -0.4%	שאינן נושאות ריבית
1,004,992	-	598,147	231,836	16,160	158,849	/ 1.45% + יורובר 2.9%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
787,328	101,785	487,883	194,824	1,328	1,508	- 2.7% 6.85%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>2,021,344</u>	<u>102,548</u>	<u>1,128,654</u>	<u>476,194</u>	<u>83,304</u>	<u>230,644</u>		

**נכסים פיננסיים**

לקבוצה קיימים מספר מקורות עיקריים המיועדים לפירעון התחייבויותיה הפיננסיות. המקורות כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, השקעות בניירות ערך סחירים בסך, ליום 31 בדצמבר 2020, של 204 מיליון ש"ח, ומסגרות אשראי לא מנוצלות לאותו מועד בסך של 508 מיליון ש"ח.

**יב. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים**

- (1) לחברה נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אשר נמדדים לפי שווי הוגן. השווי הוגן של נכסים פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים-רמה 1.
- (2) פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם הפנקסני של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לערכם הפנקסני:

**באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)**

שווי הוגן (*)		ערך פנקסני		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח				
138,665	48,494	137,420	48,217	התחייבויות פיננסיות
141,501	93,766	135,400	90,252	אגרות חוב (סדרה ה')
235,357	197,924	222,755	189,496	אגרות חוב (סדרה ו')
189,901	376,735	170,521	357,087	אגרות חוב (סדרה ז')
-	218,379	-	208,186	אגרות חוב (סדרה ח')
705,424	935,298	666,096	893,238	אגרות חוב (סדרה ט')

(\*) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

**דיווח מגזרי -**

**באור 38**

**א. כללי**

מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים. להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

מגזר א' - בנייה למגורים בישראל: רכישת קרקעות בישראל וייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ושיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו.

מגזר ב' - בנייה למגורים בחו"ל: רכישת קרקעות בחו"ל וייזום, תכנון, פיתוח ובניה של פרויקטים למגורים על הקרקעות שנרכשו ושיווק ומכירה של דירות מגורים שנבנו.

מגזר ג' - נכסים מניבים בישראל: ייזום, הקמה, מכירה, ניהול והשכרה של פרויקטים למשרדים, תעשייה ומסחר בישראל. מגזר זה כולל גם את נכסים הנמצאים בשלבי הקמה.

כמו כן, מגזרי פעילויות אחרים כוללים את פעילות החברה בביצוע עבודות הקמה, ואת פעילות חברות הבנות העוסקות בעבודות איטום ובנכסים מניבים בחו"ל. לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, עוקב מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה אחר הנכסים המוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. כל הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט השקעה בחברות כלולות, נכסים פיננסיים אחרים ונכסי מסים נדחים.

במסגרת מגזר בנייה למגורים בישראל קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר בר דיווח אחד.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים, ולסביבה כלכלית דומה. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בישראל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.
- מהות הסביבה המפקחת - כל הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון וכן להוראות חוק רלוונטיות בתחום הבניה בישראל.

במסגרת מגזר בנייה למגורים בחו"ל קובצו נתוני כל המגזרים המפיקים הכנסותיהם מהקמה, מכירה ושיווק של ייזום פרויקטי דירות מגורים בחו"ל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר בר דיווח אחד.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בחו"ל ובסביבה כלכלית דומה. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם יזמיים בחו"ל.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח וייזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
- סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
- השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק דומים.

במסגרת מגזר נכסים מניבים בישראל קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מנכסים מניבים בישראל, כלומר נכסים המוחזקים לשם עליית ערך הונית וקבלת הכנסות שכירות. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר בר דיווח אחד.

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים רגולטוריים וחוקיים דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הנכסים - כלל הנכסים במסגרת המגזרים הינם נכסי נדל"ן המוחזקים על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות ועליית ערך הונית.
- מהות תהליכי הפיתוח והייזום - כלל הנכסים במסגרת המגזר כרוכים בתהליכים דומים.
- סוג הלקוחות - כלל הנכסים מושכרים לקבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות עסקיים השוכרים נכסים.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר נכסים מניבים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2020 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
1,103,764	118,284	20,025	22,863	942,592	<b>הכנסות</b>
					הכנסות מגזר
91,976	3,495	33,557	2,671	52,253	עלויות קבועות
767,502	78,084	10,864	17,693	660,861	עלויות משתנות
859,478	81,579	44,421	20,364	713,114	סה"כ העלויות
244,286	36,705	(24,396)	2,499	229,478	<b>תוצאות</b>
					תוצאות מגזר
1,533		1,533			רווח (נטו) מנדל"ן להשקעה
292				292	הכנסות אחרות
(3,387)					הוצאות אחרות
1,735					הכנסות מימון
(53,452)					הוצאות מימון
					חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1)					מסים על הכנסה
(40,984)					רווח נטו
150,022					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
3,810,514	27,716	884,754	163,165	2,734,879	<b>נכסים</b>
200,614					נכסי המגזר
4,011,128					נכסים שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
1,663,922	529	334,509	18,246	1,310,638	<b>התחייבויות</b>
999,097					התחייבויות המגזר
2,663,019					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ התחייבויות במאוחד
27,647	195	20,028	58	7,366	<b>מידע אחר</b>
140,580	5,297	127,040	104	8,139	פחת והפחותות
1,533	-	1,533	-	-	השקעות הוניות
					ביטול ירידת ערך נכסים

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2019 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
971,468	104,320	15,383	6,027	845,738	<b>הכנסות</b>
					הכנסות מגזר
70,110	2,982	12,470	1,935	52,723	עלויות קבועות
708,654	76,281	8,692	4,581	619,100	עלויות משתנות
778,764	79,263	21,162	6,516	671,823	סה"כ העלויות
					<b>תוצאות</b>
192,704	25,057	(5,779)	(489)	173,915	תוצאות מגזר
22,294		22,294			הפסד מנדל"ן להשקעה
2,404	-			2,404	הוצאות אחרות
10,831					הכנסות מימון
(45,431)					הוצאות מימון
					חלק בהפסדי השקעות
					המטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
(2)					מסים על הכנסה
(44,300)					רווח נטו
138,500					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
3,153,909	56,001	572,970	160,565	2,364,373	<b>נכסים</b>
139,448					נכסי המגזר
3,293,357					נכסים שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
1,257,719	10,585	199,157	15,970	1,032,007	<b>התחייבויות</b>
797,263					התחייבויות המגזר
2,054,982					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
					סה"כ התחייבויות במאוחד
15,586	369	7,763	31	7,423	<b>מידע אחר</b>
90,682	6,798	77,973	215	5,696	פחת והפחתות
7,442	-	7,442	-	-	השקעות הוניות
					ירידת ערך נכסים שהוכרה

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2018 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
					<b>הכנסות</b>
1,027,967	77,267	18,579	5,000	927,121	הכנסות מגזר
67,768	2,755	8,006	1,694	55,313	עלויות קבועות
711,622	60,812	5,665	3,657	641,488	עלויות משתנות
779,390	63,567	13,671	5,351	696,801	סה"כ העלויות
					<b>תוצאות</b>
248,577	13,700	4,908	(351)	230,320	תוצאות מגזר
(16,065)		(16,065)			הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה
(549)	-			(549)	הכנסות אחרות
1,768					הכנסות מימון
(38,414)					הוצאות מימון
					חלק בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(14)					מסים על הכנסה
(42,793)					רווח נטו
152,510					
					<b>נכסים</b>
3,060,326	37,401	576,693	159,568	2,286,664	נכסי המגזר
149,517					נכסים שלא הוקצו למגזרים
3,209,843					סה"כ נכסים במאוחד
					<b>התחייבויות</b>
1,119,004	10,622	195,603	15,151	897,628	התחייבויות המגזר
985,611					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,104,615					סה"כ התחייבויות במאוחד
					<b>מידע אחר</b>
13,935	249	6,488	15	7,183	פחת והפחותות
162,165	109	151,680	6	10,370	השקעות הוניות
16,065	-	16,065	-	-	ירידת ערך נכסים שהוכרה



## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

### א. הטבות שניתנו לבעלי עניין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
3,630	3,295	2,797	שכר, נלוות ובונוסים לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה
9	7	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
4,650	4,650	4,776	דמי ניהול ועמלות ששולמו בפועל לבעל שליטה המועסק בחברה
1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
619	707	913	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	4	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

### ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
4,010	4,327	4,882	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה
4	4	4	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

אחד מאנשי המפתח הניהוליים סיים את העסקתו בחברה בחודש אוקטובר 2019.

### ג. התחייבויות לבעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
2,034	1,420	7,608	מקדמות ששולמו בגין רכישת דירות מהחברה

חלק מהמקדמות המופיעות לעיל הוכרו כהכנסה במהלך השנה בעקבות מסירת הדירות.

**ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

**במסגרת ההתחייבויות השוטפות -**

3,826	4,977
-------	-------

זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה

**במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות -**

4,130	5,909
-------	-------

זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה

**ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

1,576	4,629	8,314
-------	-------	-------

**הכנסות**  
ממכירת דירות

4,650	4,650	5,276
-------	-------	-------

**הוצאות**  
דמי ניהול ונלוות

**ו. התקשרויות עם בעלי עניין:**

ביום 13 באפריל 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ לראשונה קווים מנחים וכללים לשם סיווגה של עסקה כעסקה זניחה הן בקשר עם עסקאות עם בעלי עניין המפורטות בדוחות הכספיים והן בקשר עם עסקאות בעלי שליטה. קווים מנחים וכללים אלה נקבעו, בין היתר, בשים לב להיקף נכסי החברה, לגיוון בפעילויות החברה, לאופי העסקאות המתבצעות על-ידיה ולמידת השפעתן המצטברת על פעילות החברה ותוצאותיה. ביום 28 במרץ 2017 עדכן הדירקטוריון את הנוהל וביום 29 במרץ 2020 אשרר את הנוהל וקבע כי עסקה תיחשב זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

- א. היא איננה עסקה חריגה (כמשמעות המונח בחוק החברות).
- ב. סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מסך ההון העצמי של החברה בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים האחרונים שפרסמה.
- ג. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
- ד. בעסקאות רב-שנתיות (הסכם לתקופה של מספר שנים) תיבחן זניחות העסקה על בסיס שנתי (היינו: האם הסך הכספי השנתי הנובע מהעסקה עולה על הסכום המצוין לעיל).
- ה. בעסקאות ביטוח תיבחן הפרמיה כסכום העסקה, להבדיל מהיקף הכיסוי הביטוחי הניתן.
- ו. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
- ז. עסקאות מאותו סוג ועם אותו צד תיבחנה על-ידי החברה באופן מצטבר במהלך כל שנה קלנדרית, ותדווחנה בדוח התקופתי של החברה. על אף האמור, במידה שעסקה בודדת תעבור את רף הזניחות, תדווח החברה על העסקה בדיווח מיידי.

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ח. במקרים שבהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים שלעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחות העסקה על בסיס תכלית תקנות הדיווח, הכללים והקווים המנחים שלעיל.

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה/בעלי עניין או עסקאות שלבעל השליטה/בעלי עניין יש עניין אישי באישורן, אשר החברה היתה צד להן עד תום תקופת הדו"ח ו/או שהינן בתוקף במועד הדו"ח.

(1) החברה מקבלת שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי (להלן: "יגאל") מחברת מגנטון בע"מ וחברת בירי בראשי בע"מ (להלן: "מגנטון ובירי"), חברות בשליטה מלאה של בעל השליטה, זאת מכוח אישורי אסיפות בעלי מניות של החברה מעת לעת. ביום 3 באפריל 2017 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה הארכת התקשרות ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון ובירי הנ"ל לשלוש שנים בתוקף מיום 1 בינואר 2017 ועד ליום 31 בדצמבר 2019. להלן עיקרי הסכם הניהול האחרון, לרבות שינויים לעומת הסכם הניהול שהיה בתוקף עד ליום 31 בדצמבר 2016 כדלקמן:

א. דמי הניהול החודשיים להם זכאיות מגנטון ובירי בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016. ירידות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

ב. המענק השנתי למגנטון ובירי יהיה בשיעור של 10% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי של החברה לפני מס ולפני מענקים למנכ"ל ולנושאי המשרה כפופי מנכ"ל, בנטרול שערוכי נדל"ן נטו ממס (כלפי מעלה), שהוכר בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים והמבוקרים של החברה (להלן: "הרווח השנתי") לבין הסך של 50 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016) (להלן: "הרווח המינימאלי") (בתוספת מע"מ), ובלבד שבמידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי בדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח הנמוך מהרווח המינימאלי או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח או ההפסד בפועל לבין הרווח המינימאלי שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח של החברה לצורך חישוב המענק השנתי. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

ג. כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 65 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016) (להלן: "הרווח המקסימאלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. מובהר כי במידה שבשנה מסוימת משולם מענק ולאחריה יהיה הפסד או רווח הנמוך מהרווח המינימאלי, לא תהא התחשבות מחדש ולא יהיה החזר של המענק.

ד. המענק השנתי לא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2016 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

ה. סכומים העולים על הרווח המקסימלי (כהגדרתו לעיל), אשר לא נלקחו בחשבון לצורך חישוב המענקים בגין השנים 2017 עד 2019, יילקחו בחשבון כ"רווחים" לצורך חישוב המענקים בשנים שלאחר מכן (כפי שיקבעו בתכנית התגמול שתתייחס לאותם שנים), והכל בכפוף לאישורים הנדרשים על-פי כל דין (להלן: "מנגנון הסכומים העודפים").

ו. החל ממועד אימוץ תקן IFRS 15 (להלן: "מועד היישום של התקן") ועד לתום שנת הכספים שבה תימסרנה כל הדירות המצויות בבניה על-ידי החברה, אשר

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

נמכרו וטרם נמסרו במועד היישום של התקן (להלן בהתאמה: "הדירות בבנייה" ו-"תקופת הבניה"), יחושב המענק השנתי לו זכאיות מגנטון ובירי, בהתבסס על רווחי החברה, כאשר בכל שנת כספים במהלך תקופת הבניה (להלן: "שנת הכספים הנבחרת") יתווסף לרווחי החברה הרווח הנוסף. לעניין זה "הרווח הנוסף" משמע – ההשפעה המצטברת על יתרת העודפים (בנטרול השפעת המסים על ההכנסה) בגין כל אחד מהפרויקטים של החברה הכולל דירות בבניה, כשהיא מוכפלת בשיעור הדירות בבניה שנמסרו במהלך שנת הכספים הנבחרת מתוך סך כל הדירות בבניה בגין כל פרויקט (להלן: "סעיף התאמה בגין מדיניות חשבונאית").

ז. החברה מעמידה לרשות יגאל רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר), ונושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. הרכב מוחלף כל שלוש שנים ממועד רכישתו לרכב חדש, שמחירו לא יעלה ביותר מ- 10% מהמחיר במועד ההחלפה של רכב חדש מסוג הרכב, שהחברה העמידה לרשות יגאל, זאת במידה ויגאל בחר להחליף את הרכב. יגאל זכאי להשתמש ברכב גם לצרכיו הפרטיים.

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם מגנטון ובירי הני"ל לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 בשינויים לעומת הסכם הניהול הקודם כדלקמן:

(א) דמי הניהול החודשיים בגין מתן שירותי הניהול הינם על סך של 250,000 ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2016. ירידות לעומת מדד הבסיס לא נלקחות בחשבון.

(ב) מנגנון המענק השנתי ימשיך לחול בשינויים כדלקמן:

- 1) שיעור המענק השנתי יקטן מ- 10% ל- 2%.
- 2) סעיף התאמה בגין מדיניות חשבונאית יבוטל.
- 3) ישונה הסכום בהגדרת "הרווח המינימאלי" לסך של 80 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019.
- 4) ישונה הסכום בהגדרת "הרווח המקסימאלי" לסך של 180 מיליון ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019.
- 5) יבוטל מנגנון הסכומים העודפים.
- 6) המענק השנתי למנכ"ל לא יעלה על סך של 2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש דצמבר 2019 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

(2) החברה השכירה לאחיו של בעל השליטה שתי חנויות במרכז מסחרי בנתיבות בתמורה לקבלת דמי שכירות חודשיים בסך של כ- \$1,200 כולל מע"מ. מאחר והשוכר לא שילם במשך תקופה ארוכה את דמי השכירות, הגישה החברה נגדו תביעה לפינוי המושכר. בשנת 2012 פונו החנויות, על פי צו בית משפט. בשנת 2014 הגישה החברה תביעה לגביית יתרת חוב דמי השכירות ופיצוי בגין אי התזרת המושכר לקדמותו. ביום 29 בספטמבר 2016 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. הואיל וסך זה טרם שולם, נשלח מכתב דרישה לתשלום. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, החוב שולם.

(3) מר חזי דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה במשרה מלאה, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 29 בנובמבר 2018. לפי החלטת אסיפת בעלי המניות תוקן הסכם ההעסקה וחוודש לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2018. על פי ההסכם משכורתו

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 46 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2018. חזי זכאי לשימוש ברכב חברה בשווי של עד 400 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב בסך של 9,540 ש"ח לחודש. כמו כן, חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את חזי ב-100% בגין עמידה ביעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק, שהינה 322 אש"ח.

(4) מר אופיר דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים בהיקף משרה מלא. אישור העסקתו ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 29 בנובמבר 2018. עוד אישרה אסיפת בעלי המניות באותו מועד מתן מענק בסך של 50 אלפי ש"ח לאופיר. על פי החלטת האסיפה, תוקן הסכם ההעסקה וחודש לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2018. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 19 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש ספטמבר 2018. אופיר זכאי לשימוש ברכב בשווי של עד 200 אש"ח. במידה ויבחר בכך יהיה זכאי לקבל מהחברה, במקום זכות השימוש ברכב, החזר בגין הוצאות רכב בסך של 6,830 ש"ח לחודש. מלבד האמור לעיל, אין שינויים מהותיים ביחס לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.

(5) מר חזקיה דמרי (להלן: "חזקיה"), אביו של יגאל דמרי, הועסק בחברה, בהתאם לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 29 בינואר 2017, בתפקיד יועץ בהיקף משרה של 140 שעות בחודש, לתקופה של 3 שנים החל מיום 19 במרץ 2017. שכרו החודשי (ברוטו) של חזקיה עמד על סך של 31 אלפי ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2014. הפרשי ההצמדה חושבו והוענקו אחת לשנה. חזקיה היה זכאי לקבלת רכב מקבוצת שווי 7 (כהגדרתה בעבר) ולקרן השתלמות. ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה לתקופה של שנה אחת נוספת, שתחילתה ביום 19 במרץ 2020 ובסיומה יפרוש חזקיה מהעסקתו בחברה. בתקופת ההעסקה חזקיה לא יהיה זכאי לקבל רכב מהחברה. עוד אישרה האסיפה מתן מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח. ביום 03 באוגוסט 2020 מר חזקיה דמרי ז"ל הלך לעולמו. מענק הפרישה הנ"ל ישולם בכפוף להשלמת הליכי ירושה ע"י יורשי המנוח.

(6) גב' איריס דמרי, אשתו של מר יגאל דמרי, מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלא, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 29 בינואר 2017 לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2017. שכרה החודשי (ברוטו) היה בסך של 40,000 ש"ח, צמוד למדד נובמבר 2013. הפרשי ההצמדה חושבו והוענקו אחת לשנה. בנוסף, איריס היתה זכאית למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 100 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב-100% עמידה בגין היעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-100 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 100 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), נזקפו הסכומים העולים

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא עלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק. תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם ההעסקה עם גבי איריס דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 בשינויים לעומת הסכם ההעסקה הקודם כדלקמן:

א. עדכון שכרה החודשי (ברוטו) של איריס, כך שיעמוד על סך של 44,000 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019. ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון. הפרשי הצמדה יחושבו וישולמו אחת לשנה.  
ב. מנגנון המענק השנתי המתואר לעיל ימשיך לחול, אך יחולו בו השינויים הבאים:

- (1) רווח שנתי הנמוך מ-80 מיליון ש"ח לא יזכה את איריס בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 180 מיליון ש"ח יזכה את איריס ב-100% עמידה בגין ביעד זה.
- (2) בטווח רווח שנתי שבין 80 ל-180 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי
- (3) כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 180 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה.
- (4) גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק.
- (5) תקרת המענק הינה 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק).
- (6) סעיף התאמה בגין מדיניות חשבונאית יבוטל.

(7) מר מאיר דמרי, אחיו של בעל השליטה, הועסק ע"י החברה בתפקיד אחראי תקשורת סלולרית, בקרה וייעול לוגיסטי, זאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 29 בינואר 2017. האסיפה הכללית של החברה אישרה באותו מועד הארכת הסכם ההעסקה של מאיר דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2017 וכן תיקונו באופן שהשכר החודשי ברוטו יועלה מסך של 18,000 ש"ח עד לסך של 18,900 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2016. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה. עוד אישרה האסיפה מתן מענק בסך של 35,000 ש"ח בגין פעילותו של מאיר בשנים 2016, 2017 ו-2018. בשלהי חודש פברואר 2019 הסתיימה העסקתו של מר מאיר דמרי בחברה.

(8) גבי גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה החל משנת 1996 בתפקידי מזכירות. על פי אישור הדירקטוריון מיום יום 27 במאי 2017 הוארך תוקפו של הסכם העסקתה ל-3 שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2017 (בהיקף העסקה של 80% משרה). על פי תנאי העסקתה היתה זכאית לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 5,000 ש"ח. ביום 30 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הארכת תוקפו של הסכם העסקתה ל-3 שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2020 (בהיקף העסקה של 80% משרה) ועדכון שכרה החודשי (ברוטו) לסך של 5,500 ש"ח.

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (9) מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה החל משנת 2000 בתפקיד נציג שיווק. על פי אישור הדירקטוריון מיום מיום 27 במאי 2017 הוארך תוקפו של הסכם העסקתו ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2017. על פי תנאי העסקתו היה זכאי לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 5,000 ש"ח. ביום 30 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, הארכת תוקפו של הסכם העסקתו ל- 3 שנים נוספות החל מיום 1 ביולי 2020 ועדכון שכרו החודשי (ברוטו) לסך של 5,500 ש"ח.
- (10) ביום 29 בינואר 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם אחיו של בעל השליטה, נסים דמרי (להלן: "נסים") בהסכם העסקה, לפיו יועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה במשרה מלאה. תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל- 3 שנים עד ליום 31 בדצמבר 2019. שכרו החודשי (ברוטו) של נסים עומד על סך של עד 16,800 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה (להלן בסעיף זה: "הסכם ההעסקה הקודם"). ביום 26 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת הסכם ההעסקה של נסים דמרי לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן תיקונו באופן שגובה השכר החודשי לא ישתנה, אך יוצמד למדד המחירים לצרכן של חודש נובמבר 2019. יתר תנאי העסקתו של נסים דומים לתנאי הסכם ההעסקה הקודם.
- (11) הדירקטורים בחברה, למעט בעל השליטה המכהן כדירקטור, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים או המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.
- (12) בימים 29 ו- 31 במאי 2018, 13 ו- 14 באוגוסט 2019 וכן 13 באוגוסט 2020 אישרו ועדת התגמול ו/או הדירקטוריון את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה. בהתאם לכך, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת במסגרת תפקידם כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 5.6.2017 ועד ליום 4.6.2018, מיום 5.6.2018 ועד 4.6.2019 (כולל) (הפוליסה הוארכה עד ליום 14.08.2019), מיום 14.08.2019 ועד ליום 13.08.2020 וכן מיום 14.8.2020 עד 13.8.2021. הפוליסה האמורה מכסה כל חבות שתוטל על נושאי המשרה עקב מעשה שלא כדן שעשו (כהגדרת הפוליסה) ובכלל זה כיסוי הוצאות משפטיות בגין תביעות שהוגשו נגדם, והיתה בגבולות אחריות של עד סך של \$15,000,000 למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה עד לשנת 2018. בשנת 2019 הועלה סכום הכיסוי ל-\$20,000,000 ונוטר כך גם בשנת 2020. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה של שנת 2018 נקבע לסך של \$10,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו-\$35,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. סכומי ההשתתפות העצמית בשנים 2019 ו- 2020 עמדו על \$15,000 ו-\$25,000 בהתאמה. הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה בשנת 2018 עמדה על סך כ-\$15,000 לשנה, בשנת 2019 שילמה החברה פרמיה בסך של \$40,000 ובשנת 2020 שילמה החברה פרמיה בסך של \$75,000.

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (13) החברה רשאת להעניק כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכחנו או יועסקו מעת לעת בחברה. כמו כן, החברה רשאת להעניק כתבי שיפוי לה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת בהתאם לאישורי האסיפה הכללית מיום 18.03.2020 וכן מהימים 01.11.2020 ו-08.11.2020. נוסח כתב השיפוי כולל, בין השאר, התחייבות מראש לשיפוי בגין תשלום לנפגע הפרה או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלית ורשימה מעודכנת של אירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, המפורטים בתוספת לכתב השיפוי.
- על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל- 25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.
- (14) על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחריותם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה. ביום 18.03.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מתן פטור לבעל השליטה ולאשתו, המכהנים כנושאי משרה בחברה, בכפוף לכך שהפטור לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה. ביום 01.11.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות מתן פטור לנושאי המשרה בחברה, באותם תנאים כאמור לעיל.
- (15) בחודש אוגוסט 2017 דנה ועדת הביקורת בהתקשרות החברה עם אחיין של בעל השליטה בהסכם לביצוע עבודות גינון ועיצוב חיצוני במשרדי המכירות של החברה והמשרד הראשי. ועדת הביקורת קבעה כי בהיקפה דאז ההתקשרות אינה עיסקה חריגה והינה אף זניחה. עוד קבעה ועדת הביקורת אמות מידה לסיווג המשך ההתקשרות כעיסקה שאינה חריגה. ועדת הביקורת אישרה מחדש את החלטתה זו ביום 6 במאי 2018. בשנת הדו"ח הורחבה תכולת ההתקשרות לכלול גם קידום הליכים שונים מול רשויות שונות. ועדת הביקורת אישרה ביום 16 בפברואר 2021 שתשלום בגין קידום הליכי תכנון, בסך של כ- 207 אש"ח בתוספת מע"מ, אינו מהווה עיסקה חריגה. היקף העסקאות בשנת 2018 עמד על כ- 1,859 אש"ח, בשנת 2019 על כ- 2,859 אש"ח ובשנת 2020 על כ- 1,701 אש"ח.
- (16) בחודש נובמבר 2017 התקשר בעל השליטה עם החברה בהסכם לרכישת דירת 5 חדרים בשטח של כ- 135 מ"ר, מחסן בשטח של כ- 10 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 19 מ"ר ושתי חניות בבנין 1 בפרויקט "ספיריט" בנתניה בתמורה לסך של 2,945,000 ש"ח, זאת בהתאם לאישור דירקטוריון החברה מיום 3 במאי 2017.
- (17) בתחילת חודש מרץ 2018 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית בגבעתיים, בו חלק החברה הינו 50%, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:
- דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 10 בבנין מספר 3 בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 3,725 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש מאי 2018.



## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- (18) ביום 8 באוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון התקשרות החברה עם מר שלמה חורי, נושא משרה בחברה, בעסקה חריגה למכירת דירת 4 חדרים בקומה 8 בבנין מספר 2 בפרויקט "נוף הפארק" בנתיבות בשטח כ-105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה. התמורה בגין העסקה נקבעה לסך של 991 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש נובמבר 2018.
- (19) ביום 25 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העסקה אינה חריגה, העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה בתפקיד שיווקי בחברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 80%. ההעסקה הינה בתנאים שאינם חורגים מהמקובל. בחודשים נובמבר וספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותם חודשים, תיקון בתנאי העסקתה באופן שהקרובה תועסק בחברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 100%. תפקידה הורחב לכלול גם ניהול מתחם נדל"ן מניב של החברה. בהתאם, הועלה שכרה החודשי (ברוטו) לסך של 16 אש"ח וכן הוגדרו רכיבי מנגנון למתן מענק שנתי בסך שלא יעלה על 2 משכורות חודשיות (ברוטו).
- (20) ביום 21 במאי 2020 התקשרה החברה בהסכם עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט "דמרי טאוור" בשכונת הסיטי באשדוד, זאת לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ואישור ועדת הביקורת מיום 11 בדצמבר 2019 לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן:  
דירת 5 חדרים בשטח של כ-235 מ"ר, מרפסת בשטח של כ-103 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 37 בבנין הנבנה בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 4,600 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.  
ביום 05 בנובמבר 2020 ביטלו הצדדים את העסקה ובמקומה בוצעה עסקה חדשה במסגרתה התקשרה החברה עם בעל השליטה בהסכם למכירת דירה אחרת באותו פרויקט, זאת בהתאם לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 24 בספטמבר 2020, לפיה העסקה אינה חריגה, כדלקמן:  
דירת 5 חדרים בקומה 34 של הבנין, בשטח של כ-146 מ"ר, מרפסת בשטח של כ-21 מ"ר, מחסן ושתי חניות בתמורה לסך של 2,840 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.
- (21) ביום 24 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום, לפיו העסקאות אינן חריגות, את התקשרות החברה בהסכמים למכירת 3 דירות בפרויקט "סנטרל פארק 17" בבאר שבע, בו חלק החברה הינו 50%, לה"ה חזי דמרי, אופיר דמרי ושרין דמרי, ילדיו של בעל השליטה כדלקמן:  
א. הסכם למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ-108 מ"ר, קומה 24 בבנין מספר 1 בפרויקט למר חזי דמרי, בסך של 1,360 אלפי ש"ח כולל מע"מ.  
ב. הסכם למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ-108 מ"ר, קומה 22 בבנין מספר 1 למר אופיר דמרי, בסך של 1,350 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.  
ג. הסכם למכירת דירת 4 חדרים בשטח של כ-99 מ"ר בקומה 26 בבנין מספר 2 לגבי שרין דמרי, בתמורה לסך של 1,290 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.  
ההסכמים נחתמו בחודש אוקטובר 2020.
- (22) ביום 22 בנובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת מיום 18 בנובמבר 2020, לפיו העסקאות אינן חריגות, את התקשרות החברה בהסכמים למכירת מגרשים בעיר אופקים לנושאי משרה וקרוביהם כדלקמן:

## באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- א. התקשרות עם מר אמיר כהן, סמנכ"ל שיווק ומכירות, בהסכמים למכירת מגרש בשטח של כ- 444 מ"ר בתמורה לסך של 570 אלפי ש"ח וכן מגרש בשטח של כ- 448 מ"ר בתמורה לסך של 626 אלפי ש"ח.
- ב. התקשרות עם קרובה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל, בהסכם למכירת מגרש בשטח של כ- 442 מ"ר, בתמורה לסך של 567 אלפי ש"ח.
- ג. התקשרות עם קרובה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל, בהסכם למכירת מגרש בשטח של כ- 432 מ"ר בתמורה לסך של 553 אלפי ש"ח.

## באור 40 - שעבודים ובטחונות

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,024,512	1,350,064

התחייבויות מובטחות של הקבוצה -  
הלוואות מבנקים

סוג השעבוד לנכס	ערך פנקסני של הנכס המשועבד
	אלפי ש"ח

הנכס המשועבד

נכסים שוטפים

שוטף וקבוע	938,516
שוטף וקבוע	25,713

מלאי בניינים בהקמה  
נכסים המוחזקים למכירה

נכסים לא שוטפים

שוטף וקבוע	194,386
שוטף וקבוע	1,183,800
שוטף וקבוע	548,538
שוטף וקבוע	82,030

מקדמות שולמו ע"ח מקרקעין  
מקרקעין  
נדלין להשקעה  
נדלין להשקעה בהקמה

## באור 41 - סכומים שסילוקם חזוי לאחר יותר מ- 12 חודשים

להלן מידע בדבר סכומים שחזוי שיסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים מסוף תקופת הדיווח ואשר מסווגים במסגרת הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

33,555	40,135
606,132	499,509
40,846	88,597
12,421	13,371
1,035	28,530
12,172	28,512
1,000	9,877
5,703	41,386

חייבים ויתרות חובה  
בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה  
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך  
הפרשה לאחריות ורישום  
ספקים ונותני שירותים אחרים  
זכאים ויתרות זכות  
מקדמות מלקוחות  
התחייבות למתן שירותי בנייה

החברה ערבה כלפי לקוחותיה רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ- 1,322 מיליון ש"ח. הסכום המשוער הוא 1,329 מיליון ש"ח.

באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

א. ביום 12 בינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות האגודה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. במקביל להתקשרות החברה בהסכם עם האגודה, התקשרו שני יזמים נוספים עם אותה אגודה בהסכם דומה, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.

למיטב הערכת הצדדים חלקה של האגודה בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 400 יח"ד בבניה רוויה (חלק החברה 1/3). התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 12,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצינה בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.

ב. ביום 13 בינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בשני מגרשים בנתיבות בייעוד מסחרי, בתמורה לסך של כ- 12.5 מלש"ח. עלות המגרשים בספרי החברה כ- 2 מלש"ח. החברה צפויה לרשום בספריה רווח, לאחר מס, בסך של כ- 8 מלש"ח.

ג. ביום 7 בפברואר 2021 חתמה החברה על הסכם לביטול מלא של עסקת מכר משנת 2013 של 33% חלקים בלתי מסוימים מזכויותיה במקרקעין בעיר באר שבע עליהם הוקם מתחם "סינמה סיטי" ("המתחם" או "הנכס"), זאת הואיל והרוכשת לא שילמה את מלוא התמורה אותה התחייבה לשלם (30 מלש"ח) ולא עמדה בהתחייבויותיה בהתאם להסכם השיתוף להקמת פרויקט הסינמה סיטי על המקרקעין. הרוכשת שילמה לחברה סך של 18 מלש"ח בלבד ע"ח תמורת הנכס וכן סך נוסף של 4.45 מלש"ח בגין השתתפות בהוצאות המתחם ("התשלום החלקי").

יצוין שבשנת 2019 הוסכם בין הצדדים על ביטול חלקי של עסקת המכר באופן שחלקה של הרוכשת במתחם יעמוד על 20% בלבד. עם זאת, למרות הביטול החלקי, לא עלה בידה של הרוכשת להשלים את תנאי עסקת המכר והסכם השיתוף למימון בניית הפרויקט, ובהתאם לכך הוחלט על ביטולה המלא כאמור.

בהתאם לכך השיבה החברה לרוכשת סך של 3 מלש"ח מתוך התשלום החלקי וחילטה את יתרת התשלום החלקי כפיצוי על הנזקים שנגרמו לה מאי עמידת הרוכשת בתנאי הסכם המכר והסכם השיתוף משנת 2013. כמו כן, העבירה הרוכשת לחברה את מניותיה בחברת הניהול של המתחם, בשיעור של 20%.

לאחר ביטול העסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במתחם וכן במלוא מניות חברת הניהול של המתחם.

במועד ביטול העסקה העמידה החברה לרוכשת הנ"ל הלוואה בסך של 7 מלש"ח, נושאת ריבית ומובטחת בשעבודים, אשר תוחזר ב- 36 תשלומים חודשיים.

בחוודש מרץ פרעה החברה אשראי בסך של 150 מיליון ש"ח בגין הנכס ובמקביל העמידה אשראי בסך של 225 מיליון ש"ח עם גרייס לשנתיים ופירעון בתשלומים שנתיים החל מהשנה השלישית ועד לתום תקופה של כ- 13 שנים. זכויות החברה בנכס שועבדו להבטחת החזר ההלוואה.

## באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

- ד. ביום 17 בפברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("המוכר") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של שליש מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("ההסכמים"). במקביל להתקשרות החברה בהסכמים עם המוכר, התקשרו שני יזמים נוספים עם המוכר בהסכמים דומים, כך שחלק כל אחד מהיזמים בקרקע הינו 1/3.
- הוסכם בין שלושת היזמים, כי ככל שמי מבין היזמים לא יקיים את התחייבויותיו על פי ההסכמים שנחתמו בינו לבין המוכר ("הצד המפר"), אזי תהיה למוכר הזכות לבטל את ההסכם עם הצד המפר, ולחייב את היזמים הנוספים, יחדיו (או לחוד במקרה הפרה של שני יזמים), לרכוש את חלק הזכויות ביחס אליהן בוצעה ההפרה על ידי הצד המפר בניכוי המקדמה שחולטה לצד המפר, בתנאים כפי שהוסכם בהסכמים.
- למיטב הערכת הצדדים חלקו הכולל של המוכר בקרקע עתיד לכלול זכויות בהיקף של כ- 538 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה (חלק החברה שלישי). התמורה בגין עסקאות הסבת הזכות הינה סך של 16,279 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם לחלק היחסי מתחום התוכנית שיוקצה בפועל לחברה. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י. טרם התקבלו מפרטים כספיים ושוברי תשלום מרמ"י, ולכן בשלב זה לא ניתן להעריך את היקף התשלום בגין רכישת הזכויות מרמ"י.
- ה. בחודש מרץ 2021 אושרה למתן תוקף תכנית בנין עיר במסגרתה זכויות החברה בעתודת קרקע בשדרות גדלו מ- 68 יח"ד ל- 326 יח"ד, מתוכן 156 יח"ד בניה רוויה ו- 170 יח"ד בייעוד דזור מיוחד, לרבות יחידות להשכרה ומעונות סטודנטים. בנוסף כוללת התכנית שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 13,000 מ"ר (שטח עיקרי).
- ו. ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 2.67 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 19 באפריל 2021.

## באור 44 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 24 מרץ 2021 על ידי דירקטוריון החברה.

# פרק ד'

---

פרטים נוספים על התאגיד

## פרטי החברה

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ	שם החברה:
511399388	מס' חברה ברשם החברות:
31.12.2020	תאריך הדו"ח על המצב הכספי:
24 מרץ 2021	תאריך הדו"ח:
01.01.2020-31.12.2020	תקופת הדו"ח:

## דו"ח תקופתי לשנת 2020 – פרטים נוספים על התאגיד

### תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>מספר תקנה</u>	<u>הנושא</u>
252		פרטי החברה
254	9 – ת9	דו"חות כספיים, דו"ח כספי נפרד, מצבת התחייבויות
254	10	דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
254	א10	תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים
254	ג10	שימוש בתמורת ניירות ערך
255	11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן
256	12	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות
257	13	הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן
258	20	מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר-מועדי וסיבות הפסקת המסחר
258	21(א), 21(ב), א21	תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין, בעל השליטה
262	22	עסקאות בעל שליטה
268	24	החזקות בעלי עניין
268	א24-ב24	הון רשום, הן מונפק וניירות ערך המירים, מרשם בעלי מניות
268	א25	מען רשום
269	26	הדירקטורים של התאגיד
272	א26	נושאי משרה בכירה של התאגיד
274	ב26	מורשי חתימה עצמאיים
274	27	רואי חשבון של התאגיד
274	29	המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת
274	א29	החלטות החברה



**תקנה 9ג' - דו"ח כספי נפרד של התאגיד**

רצ"ב כנספח לפרק זה.

**תקנה 9ד' - דו"ח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון**

במקביל לפרסום דוח תקופתי זה, מפרסם התאגיד דוח מיידי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון (בטופס ת-126), המצורף בזאת בדרך של הפניה.

**תקנה 10א' - תמצית דו"חות על הרווח הכולל הרבעוניים**

ראו סעיף 3 (ניתוח המצב הכספי) בדו"ח הדירקטוריון.

**תקנה 10ג' - שימוש בתמורות ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה ע"פ התשקיף**

להלן מתואר אופן השימוש בתמורת ההנפקה שעשתה החברה בניירות ערך שהונפקו מכוח תשקיף בשנת הדוח ולאחריה, עד למועד חתימת הדו"ח, תוך התייחסות ליעדי התמורה אשר תוארו בדוח הצעת המדף/תשקיף:

השימוש בתמורה בפועל	ייעוד התמורה בדוח הצעת המדף	סכום התמורה (באלפי ש"ח)	נייר הערך ומועד ההנפקה
התמורה שימשה לפירעון תשלומים שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ז') של החברה ביום 30.6.2020.	התמורה תשמש ברובה לפירעון תשלומים שעל החברה לשלם למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה' וסדרה ז') של החברה ביום 30.6.2020.	143,390	הרחבת אג"ח ח' - פברואר 2020
התמורה שימשה לפעילות שוטפת של החברה והון עצמי לרכישת קרקעות חדשות	התמורה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת	48,272	הרחבת אג"ח ח' - יולי 2020
התמורה שימשה לצורכי פירעון אשראי והון עצמי לרכישת קרקעות חדשות	התמורה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת, לרבות לצורכי פירעון אשראי של החברה.	210,000	הנפקת סדרה חדשה - אג"ח ט' - ספטמבר 2020

**תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתאריך הדוח על המצב הכספי**

שם החברה	סוג המניות/ני"ע המיירים	כמות המניות/ני"ע המיירים	ערך נקוב נומינלי	מטבע	השקעות בחברות מוחזקות באלפי ש"ח <sup>1</sup>	ושליטה בעלות %	הלוואות שנתנה החברה אלפי ש"ח
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	מניות רגילות	16,000	16,000	ש"ח	(58,180)	100%	<sup>2</sup> 21283
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	מניות רגילות	36,000	36,000	ש"ח	(2,697)	100%	11,773
Dimri Holdings(ro)s.r.l	מניות רגילות	1,940,050	19,400,500	רון	(20)	100%	<sup>3</sup> 9497
Dimri Construction and Development s.r.l	מניות רגילות	625,982	6,259,820	רון	-	100%	<sup>3</sup> 66488
Dimri Holdings Cz	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	3,846	100%	7
Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	-	100%	<sup>3</sup> 20737
Dimri Halom Investments	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	<sup>3</sup> 36603
Dimri General Holdings	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	<sup>3</sup> 40027
Yahalom Group	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	<sup>3</sup> 6284
Dimri Residential	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	<sup>3</sup> 4541
בריק נורני בע"מ	מניות רגילות	1,000	5,026	ש"ח	839	20%	<sup>5</sup> 0
צמרות סלע בע"מ	מניות רגילות	6,000	24,000	ש"ח	(40)	25%	88
דמרי סנטר ניהול בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	ש"ח	(7,220)	100%	7,191
דמרי גלים בע"מ	מניות רגילות	600	1,000	ש"ח	678	60%	<sup>4</sup> 3957
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	מניות רגילות	400	500	ש"ח	(838)	80%	<sup>4</sup> 2219

(1) סכומי ההשקעה - כפי שמופיע בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2020.

(2) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעוןן טרם נקבע.

(3) סכומי ההלוואות כוללים שטרי הון במטבע אירו שניתנו לחברות הבנות. ההלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעוןן טרם נקבע.

(4) הסכום המוצג הינו יתרה בגין התנהלות שוטפת בין החברות.

(5) נכון ליום 31.12.2020 החברה חדלה להיות מאוחדת.

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות בתקופת הדו"ח**

להלן מידע על הלוואות שנתנה או קיבלה החברה לחברות בנות / קשורות בשנת 2020 (באלפי ש"ח):

ס"ה"כ	דצמבר	נובמבר	אוקטובר	ספטמבר	אוגוסט	יולי	יוני	מאי	אפריל	מרץ	פברואר	ינואר	
136	-	14	117	4	-	-	-	-	-	-	1	-	י.ח.דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ
1,175	-	-	199	-	-	477	78	77	67	163	37	77	Dimri Holdings (ro) s.r.l
(379)	-	-	-	-	(805)	-	426	-	-	-	-	-	Dimri Construction and Development s.r.l
80	-	80	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o
2,597	20	-	-	79	1,265	15	10	-	-	-	1,208	-	Dimri Halom Investments
61	-	-	-	8	-	8	-	-	-	-	45	-	Dimri General Holdings
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	בריק נורני <sup>1</sup>
102	-	-	-	-	-	-	-	-	-	72	-	30	דמרי סנטר ניהול בע"מ
3,100	-	1,000	-	-	-	1,200	200	-	-	700	-	-	דמרי גלים בע"מ
2,188	331	283	15	43	331	20	(21)	368	179	616	23	-	דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ

סך ההלוואות שהועמדו לחברות המוחזקות עומד ביום 31.12.2020 ע"ס 213,562 אלפי ש"ח.

הריבית שנצברה ליום 31.12.2020 הינה בסך של 18,396 אלפי ש"ח.

**תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח - באלפי ש"ח**

שם החברה	רווח (הפסד) לפני מס לשנה	רווח (הפסד) לאחר מס	רווח (הפסד) כולל אחר	סה"כ רווח (הפסד) כולל	דיבידנדים שנתקבלו עד ליום 31.12.2020	דיבידנדים שנתקבלו לאחר יום 31.12.2020	דמי ניהול שנתקבלו עד ליום 31.12.2020	דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2020	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר יום 31.12.2020	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר יום 31.12.2020	הכנסות ריבית	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר יום 31.12.2020
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	(643)	(938)	150	(788)	-	-	54	-	-	-	-	-
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	(395)	(395)	-	(395)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri Holdings s.r.l (ro)	(652)	(665)	-	(665)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri Construction and Development s.r.l	1,209	1,209	-	1,209	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o	(722)	(722)	-	(722)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri Halom Investment S.R.L	(819)	(819)	-	(819)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri General Holdings S.R.L	(420)	(437)	-	(437)	-	-	-	-	-	-	-	-
Yahalom Group	(86)	(86)	-	(86)	-	-	-	-	-	-	-	-
Dimri Residential	(117)	(130)	-	(130)	-	-	-	-	-	-	-	-
בריק נורני בע"מ <sup>1</sup>	(2,387)	(2,364)	243	(2,121)	20,430	-	-	-	-	-	-	-
דמרי סנטר ניהול בע"מ	(141)	(141)	-	(141)	-	-	-	-	-	131	-	-
דמרי גלים בע"מ	(3,664)	(3,666)	(8)	(3,674)	-	-	-	-	-	56	-	-
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	(3,876)	(3,864)	42	(3,822)	-	-	-	-	-	29	-	-

(1) נכון ליום 31.12.2020 שיעור ההחזקה בחברת בריק נורני ירד מ- 60% ל- 19.9%, כך שהחברה חדלה לאחד אותה בדוחותיה. טרם היציאה מהאיחוד, חילקה בריק נורני דיבידנד לחברה.

### תקנה 20 - מסחר בבורסה

בשנת 2020 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה כדלקמן:  
 א. 175,973,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ח') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (נייר מספר 1153725).  
 ב. 210,000,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת (נייר מספר 1168368).

### תקנה 21(א) - תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2020 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה: <sup>58</sup>

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק <sup>60</sup>	עלות שכר <sup>59</sup>	שיעור החזקה בהון התאגידי	היקף משרה	תפקיד	שם
4,776	150 (עלות רכב, טלפון ונלוות)						3,126		1,500		62.81%	100%	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	יגאל דמרי
1,411									250	1,161		100%	סמנכ"ל תפעול	שלמה חורי
1,362									250	1,112		100%	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים	נורית טואיטו
1,112									80	1,032		100%	סמנכ"ל שיווק ומכירות	אמיר כהן
1,050									150	900		100%	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	חזי דמרי

<sup>58</sup> מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, על פי תקנה 21(א)(2), נכללים בטבלה זו.

<sup>59</sup> עלות שכר - כולל הפרשות סוציאליות, דמי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה, הפרשה לפיצויים, ביטוח מנהלים, קרן השתלמות, אובדן כושר עבודה, עלות בגין רכב, טלפון, מתנות לחג, אינטרנט ועיתונים. עלות בגין רכב מחושבת על פי שווי שימוש ברכב או תשלומים חלף רכב.

<sup>60</sup> לתיאור התנאים לחלוקת מענקים ראה תיאור ההסכמים המפורטים להלן. יצוין כי בשנת הדו"ח התקיימו תנאי הסף שנקבעו במדיניות התגמול לתשלום מענק משתנה לכלל נושאי המשרה בחברה; מבחן הרווח, מבחן הפירעון וחוות דעת "חלקה".

## 1. פירוט תנאי כהונתם והעסקתם של 5 נושאי המשרה הבכירה בחברה

### 1.1 תנאי ההתקשרות עם מר יגאל דמרי, מנכ"ל החברה, דירקטור ויו"ר דירקטוריון חברה בת

מר יגאל דמרי, בעל השליטה בחברה, מכהן בתפקיד מנכ"ל החברה וכן כיו"ר דירקטוריון חברת הבת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ (להלן בס"ק זה: "חברת הבת"). בנוסף מכהן מר יגאל דמרי כדירקטור בחברה ומעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בגין פעילותה בחו"ל.

ביום 18.3.2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מהימים 5.1.2020, 9.1.2020, 23.2.2020 ו- 8.3.2020, הארכת התקשרות קודמת ותיקון ההתקשרות עם חברת מגנטון בע"מ וחברת בירי בראשי בע"מ (חברות בשליטתו המלאה של יגאל דמרי), אשר מעניקות לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי, לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1.1.2020, דהיינו עד ליום 31.12.2022 (להלן: "תנאי ההתקשרות שאושרו").

בנוסף ביום 18.3.2020, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה באותו מועד, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מיום 9.1.2020, מתן התחייבות לפטור ליגאל דמרי, בנוסח המצורף כנספח ב' לדוח זימון האסיפה.

לפרטים נוספים אודות תנאי ההתקשרות שאושרו, ראו דו"ח מידי של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה והסכם הניהול הני"ל, המנכ"ל יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2% מתוך סכום ההפרש שבין סכום הרווח השנתי כהגדרתו לעיל לבין הסך של 80 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019) (להלן: "הרווח המינימאלי") (בתוספת מע"מ). במידה ובשנה מסוימת הציגה החברה רווח שנתי, כאשר בשנה או בשנים שקדמו לה הציגה החברה רווח שנתי הנמוך מהרווח המינימאלי או הפסד, יקוזז סכום ההפרשים בין הרווח השנתי או ההפסד השנתי בפועל לבין הרווח המינימאלי שיהיה בכל שנה כאמור, מסך הרווח השנתי לצורך חישוב המענק השנתי. כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת רווח שנתי העולה על 180 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019) (להלן: "הרווח המקסימאלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי באותה שנה. המענק השנתי למנכ"ל לא יעלה על סך של 2 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד המחירים לצרכן הידוע בחודש דצמבר 2019 (ירידות לעומת מדד הבסיס לא תילקחנה בחשבון).

הואיל ובשנת 2019 התקיימו התנאים למתן המענק השנתי, החברה שילמה לחברות מגנטון ובירי בראשי הני"ל בשנת 2020 את המענק השנתי בסך של 1,500 אלפי ש"ח (זו היתה תקרת המענק השנתי למנכ"ל בגין שנת 2019).

### 1.2 תנאי העסקתו של סמנכ"ל התפעול, מר שלמה חורי

מר שלמה חורי מועסק בחברה החל משנת 1989 ומכהן כסמנכ"ל תפעול בחברה בהיקף משרה מלא. בגין כהונתו זכאי מר חורי לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 60,000 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,<sup>61</sup> וכן רכב בשווי של עד 600 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר חורי זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה זכאי מר חורי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר חורי את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות. כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר חורי, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, אש"ל,

<sup>61</sup> ביום 3.5.2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום, תוספת קבועה של 6,000 ש"ח לשכר החודשי בגין גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה. ועדת התגמול אישרה כי תוספת זו תואמת את מדיניות התגמול.

אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובח"ל, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר חורי זכאי לתקופת הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 08 בנובמבר 2020. מר חורי יהיה זכאי למענק שנתי, התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 18.3.2020 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל, לרבות קביעת תנאי סף מצטברים להענקת המענק השנתי.

גובה המענק יכול להיקבע בהתבסס על יעדים מדידים כפי שיוגדרו ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון ו/או על-פי שיקול דעת במבחן בדיעבד. תגמול משתנה על-פי שיקול דעת יכול להינתן עד לתקרה של 100% מהתגמול המשתנה שישולם לנושא משרה הכפוף למנכ"ל, בכפוף לעמידה בתקרת המענק הקבועה במדיניות התגמול.

ככל שגובה המענק יתבסס על יעדי חברה מדידים, הוא עשוי לכלול שקלול של יעדי חברה ויעדים אישיים. עמידה ביעדי חברה משמעה עמידת החברה ביעד רווח שנתי. רווח שנתי הנמוך מ- 80 מיליון ש"ח לא יזכה את מר חורי בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי בגובה של 180 מיליון ש"ח יזכה את מר חורי ב-100% עמידה בגין יעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 80 ל- 180 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי.

כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 180 מיליון ש"ח (להלן בפסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. המענק השנתי לא יעלה על 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק), ולא יעלה על 40% מסך חבילת התגמול.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנתי) כי החברה תשלם לשלמה מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס. בנוסף, שלמה יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. למר חורי ניתן מענק בשנת 2020 בסך של 250 אלפי ש"ח.<sup>62</sup>

למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חורי לחברה הנה בסך של כ- 99 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

### 1.3 תנאי העסקתה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

גב' נורית טואיטו מועסקת בחברה משנת 1994 ומכהנת בתפקיד משנה למנכ"ל וממונה על הכספים בחברה. בגין כהונתה זכאית גב' טואיטו לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 60,000 ש"ח, בתוספת גילום חלקי של המס בגין שווי רכב חברה,<sup>61</sup> וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. גב' טואיטו זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, תהיה זכאית גב' טואיטו לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות.

החברה מחזירה לגב' טואיטו את מלוא סכום ההוצאות שהיא מוציאה במסגרת ולצורך מילוי תפקידה בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות. כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתה של גב' טואיטו, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובח"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון

<sup>62</sup> המענק אושר ביום 5.5.2020 ע"י דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום. ועדת התגמול אישרה כי המענק תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.

מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול בוחנת אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

גב' טואיטו זכאית לתקופת הודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינה זכאית לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 08 בנובמבר 2020. גב' טואיטו תהא זכאית למענק שנתי התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 18.03.2020 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות) (ראו פירוט תנאים בסעיף 1.2 לעיל בהקשר להענקת המענק למר שלמה חורי, לרבות לענין מענק מיוחד ומענק הסתגלות). לגבי טואיטו ניתן מענק בשנת 2020 בסך של 250 אלפי ש"ח.<sup>62</sup>

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' טואיטו לחברה הנה בסך של כ-94 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

#### 1.4 תנאי העסקתו של סמנכ"ל שיווק ומכירות, מר אמיר כהן

מר אמיר כהן מועסק בחברה משנת 2002 ומכהן בתפקיד סמנכ"ל שיווק ומכירות החל מחודש ינואר 2020. בגין כהונתו זכאי מר כהן לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 40,000 ש"ח, בתוספת עמלה בגין כל דירה שנמכרת, וכן רכב בשווי של עד 300 אש"ח, כאשר החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב. מר כהן זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה וקרן השתלמות. במקרה של סיום העסקה, יהיה מר כהן זכאי לקבל את כל הסכומים שהצטברו בביטוח המנהלים ו/או בקרן הפנסיה ובקרן ההשתלמות. החברה מחזירה למר כהן את מלוא סכום ההוצאות שהוא מוציא במסגרת ולצורך מילוי תפקידו בחברה, זאת כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאות. כמו כן, החברה נושאת בהוצאות בגין תנאים נלווים לתנאי העסקתו של מר כהן, לרבות אינטרנט, טלפון נייד, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בתפקיד בארץ ובחו"ל, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, ייעוץ וכיו"ב. לא נקבעה תקרה להחזר הוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי התפקיד.

מר כהן זכאי להודעה מוקדמת בת 3 חודשים. כמו כן, הינו זכאי לכתב שיפוי ופטור כמקובל בקרב נושאי המשרה בחברה ובהתאם להוראות מדיניות התגמול וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 08 בנובמבר 2020. כמו כן, יהא זכאי למענק שנתי התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה שאושרה על ידי האסיפה ביום 18.03.2020 לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות) (ראו פירוט תנאים בסעיף 1.2 לעיל בהקשר להענקת המענק למר שלמה חורי, לרבות לענין מענק מיוחד ומענק הסתגלות). למר כהן ניתן מענק בשנת 2020 בסך של 80 אלפי ש"ח.<sup>62</sup>

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר כהן לחברה הנה בסך של כ-92 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות, מענק שנתי ומענק הסתגלות).

#### 1.5 תנאי העסקת מר חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה (בנו של בעל השליטה)

מר חזי דמרי (להלן: "חזי"), בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בהתאם להסכם העסקה<sup>63</sup> בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של חזי, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 25.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100902), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפי תנאי הסכם העסקתו בחברה הינו זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי חברה. עמידה ביעדי חברה משמעה עמידת החברה ביעד רווח שנתי. רווח שנתי הנמוך מ-50 מיליון ש"ח לא יזכה את מר

<sup>63</sup> ביום 29.11.2018 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ההתקשרות בהסכם העסקה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול מיום 8.10.2018 ואישור דירקטוריון החברה מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018.



חזי דמרי בגין עמידה ביעד זה. רווח שנתי בגובה של 150 מיליון ש"ח יזכה את מר דמרי ב-100% עמידה בגין יעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 50 ל-150 מיליון ש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי.

כמו כן, אם הציגה החברה רווח שנתי בסך העולה על 150 מיליון ש"ח (להלן בפיסקה זו: "הרווח המקסימלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימלי באותה שנה. המענק השנתי לא יעלה על 7 משכורות בסיס ברוטו (ללא תנאים נלווים וזכויות סוציאליות, נכון לחודש דצמבר של השנה בגינה ניתן המענק), ולא יעלה על 40% מסך חבילת התגמול.

מר חזי דמרי היה זכאי למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2019, קרי: סך של כ-322 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לו מענק בשנת 2020 בסך של 150 אלפי ש"ח,<sup>62</sup> זאת על פי הסכמתו שניתנה להפחתה במענק.

### תקנה 21(א)(3) - פירוט התגמולים שניתנו לבעלי ענין בחברה, שאינם נמנים בסעיפים 1.1 עד 1.5 לעיל, ע"י החברה או ע"י תאגיד שבשליטתה

#### שכר דירקטורים

התשלום הכולל ששילמה החברה בגין גמול דירקטורים בשנת 2020 הינו כ-913 אלפי ש"ח.

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, הדירקטורים של החברה שאינם מועסקים בחברה (לרבות הדירקטורים החיצוניים) זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות שלא יעלה על הסכומים המירביים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיהיו מעת לעת, בהתאם לדרגתה של החברה כפי שתהיה מעת לעת.

נכון למועד הדו"ח, כל הדירקטורים המכהנים בחברה זכאים לגמול דירקטורים בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות הגמול למעט מר יגאל דמרי, המכהן הן כדירקטור והן כמנכ"ל החברה, ואינו מקבל תגמול נוסף מעל לגמול המשולם לו בגין כהונתו כמנכ"ל החברה.

#### תקנה 21א - בעל השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו מר יגאל דמרי, אשר מחזיק במניות החברה באמצעות חברות שבשליטתו.

#### תקנה 22 – עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה ענין אישי בהן

להלן יובאו פרטים, לפי מיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש ענין אישי באישורן, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2020 עד למועד פרסום דו"ח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח.

## 2. עסקאות המנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")

### 2.1 בחברה מועסקים/הועסקו נושאי משרה ועובדים הקשורים לבעל השליטה בחברה, כדלקמן:

#### א. מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה

מר חזקיה דמרי ז"ל (להלן: "חזקיה"), אביו של בעל השליטה, הועסק בחברה בתפקיד יועץ. ביום 18.03.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את הארכת הסכם ההעסקה של חזקיה לתקופה של שנה נוספת, שתחילתה ביום 19.3.2020. בגין העסקתו היה זכאי חזקיה לשכר שעתי בסך של 221 ש"ח, המשולם לפי היקף הייעוץ בפועל, ושכל מקרה לא יעלה על 140 שעות בחודש. בנוסף אישרה אסיפת בעלי המניות באותו היום מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח (להלן בסעיף זה: "מענק הפרישה").<sup>64</sup>

לפרטים נוספים בדבר הסכם ההעסקה של חזקיה ומענק הפרישה, ראו דו"ח מיידי מתוקן של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 03 באוגוסט 2020 מר חזקיה דמרי ז"ל הלך לעולמו.

מענק הפרישה הנ"ל ישולם בכפוף להשלמת הליכי ירושה ליורשי המנוח.

#### ב. גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות (אשתו של בעל השליטה)

גב' איריס דמרי (להלן: "איריס"), אשתו של בעל השליטה, מועסקת בחברה משנת 1991 ומכהנת בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלאה.

ביום 18.3.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרות החברה עם איריס ותיקון הסכם העסקה הקודם שהיה בתוקף,<sup>65</sup> לפיו ההסכם יוארך בשלוש שנים בתוקף מיום 1.1.2020, דהיינו עד ליום 31.12.2022. בנוסף אישרה אותה אסיפה מתן התחייבות לפטור לאיריס, בנוסף שצורף כנספח ב' לדוח זימון האסיפה. לפרטים בדבר תנאי העסקתה של איריס, ראו דוח מיידי מתוקן של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

גב' איריס דמרי היתה זכאית למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2019, קרי: סך של כ- 282 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לה מענק בשנת 2020 בסך של 150 אלפי ש"ח,<sup>62</sup> זאת על פי הסכמתה שניתנה להפחתה במענק.

#### ג. מר אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה

מר אופיר דמרי (להלן: "אופיר") מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים. ביום 29.11.2018 אישרה אסיפת בעלי המניות<sup>66</sup> של החברה חידוש ההתקשרות בין החברה לבין אופיר. כמו כן, ביום 29.11.2018 אישרה האסיפה הכללית מתן מענק לאופיר בגובה של 50 אלפי ש"ח, בגין פעילותו של אופיר בשנת 2017. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של אופיר, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 25.10.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-100902), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

<sup>64</sup> ההתקשרות בהסכם ההעסקה ומענק הפרישה אושרו על ע"י האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישור הדירקטוריון החברה בימים 9.1.2020 ו-8.3.2020 ואישור ועדת הביקורת מהימים 1.3.2020 ו-8.3.2020.

<sup>65</sup> ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 9.1.2020.

<sup>66</sup> ההתקשרות אושרה ע"י דירקטוריון החברה בישיבותיו מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018, לאחר שנתקבל אישור ועדת הביקורת בישיבותיה מהימים 8.10.2018 ו-22.10.2018.

#### ד. נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה

מר נסים דמרי (להלן: "נסים") מועסק בתפקיד מנהל עבודה בחברה בהיקף משרה מלאה. ביום 26.2.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מהימים 5.1.2020 ו-9.1.2020, הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2020 וכן אישרה את תיקונו. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של נסים ראו דו"ח מיידי מתוקן של החברה מיום 2.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-012465), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### 2.2 ביטוח נושאי משרה

א. החברה רכשה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, וזאת במסגרת תפקידיהם מעת לעת כנושאי משרה בחברה, לתקופה החלה מיום 14.08.2019 ועד ליום 13.08.2020 (כולל). הפוליסה האמורה מכסה את כל נושאי המשרה, בשל חבות שתוטל עליהם עקב מעשה שלא כדן שעשו (כהגדרת הפוליסה) ובכלל זה כיסוי הוצאות משפטיות בגין תביעות שהוגשו נגדם, והנה בגבולות אחריות של עד סך של \$20,000,000 למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה. סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה נקבע לסך של \$15,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו-\$40,000 בגין כיסוי לחברה בקשר עם תביעות בדיני ני"ע בישראל בלבד. הפוליסה מכסה כל תביעה אשר תוגש במהלך תקופת הביטוח, בגין מעשה שלא כדן, שעילתו נוצרה מתאריך בלתי מוגבל. הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה הינה בסך של כ-\$40,000<sup>67</sup> ביום 14.08.2020 רכשה החברה פוליסת ביטוח חדשה בה נותר גבול האחריות בסך של \$20,000,000. סכום ההשתתפות העצמית של החברה נותר על סך של \$25,000, למעט בארה"ב וקנדה שם ההשתתפות עומדת על סך של \$50,000. וכן למעט בתביעות ני"ע בהן הועלה סכום ההשתתפות העצמית של החברה לסך של \$100,000. יתר תנאי הפוליסה ללא שינוי. הפרמיה ששילמה החברה בגין הפוליסה הינה בסך של \$75,000.

ב. בהתאם לסעיף 9 במדיניות התגמול של החברה בדבר התקשרויות בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה מעת לעת,<sup>67</sup> החברה רשאית, באישור ועדת התגמול ומבלי שיידרש אישור נוסף של האסיפה הכללית, להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח או להחליפה במקרה הצורך, במסגרת פוליסת ביטוח הכוללת חברות בנות, כולן או חלקן, אצל המבטח הנוכחי או אצל כל מבטח אחר. פוליסת הביטוח תחול על כל נושאי המשרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה, ובכלל זה ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, שהנם נושאי משרה בחברה, בפרמיה ובתנאים כפי שיהיו מקובלים במועד הארכת, חידוש או החלפת פוליסת הביטוח, ובלבד שיתקיימו כל התנאים המפורטים בסעיף הנ"ל במדיניות התגמול שפורסמה ביום 2.2.2020 (ראו דוח מיידי מתוקן (מס' אסמכתא: 2020-01-012465), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה). כמו כן, הפוליסה כוללת כיסוי גם לחברה עצמה בגין תביעות שעניינן הפרה של דיני ניירות ערך.

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות את תיקון מדיניות התגמול של החברה וחידושה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1.1.2020.

<sup>67</sup> האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 18.03.2020 את מדיניות התגמול של החברה הכוללת, בין היתר, ביטוח נושאי משרה. חידוש פוליסת ביטוח נושאי משרה בשנת 2020 אושר ע"י ועדת הביקורת ביום 13.08.2020, בהתאם להוראות מדיניות התגמול, למעט לענין סכום ההשתתפות העצמית לחברה בתביעות ני"ע, שהינו גבוה ב-\$50,000 דולר מהקבוע במדיניות התגמול. ועדת הביקורת אישרה את רכישת פוליסת הביטוח למרות האמור, זאת בהתאם לעמדה משפטית של רשות ני"ע מספר 101-21 (עדכון מחודש יוני 2020) ומן הנימוק לפיו גובה ההשתתפות העצמית הינו בתנאי שוק ואין בתנאי הפוליסה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

תנאי ההתקשרות העיקריים של החברה עם מבטח בפוליסת הביטוח כפי שאושרו במדיניות התגמול המתוקנת הינם כדלקמן:

- (10) גבול אחריות הביטוח לא יעלה על סך של 50 מיליון דולר למקרה ולתקופה ביחד ולחוד עבור כל נושאי המשרה בתוספת הוצאות משפטיות סבירות (בישראל) מעבר לגבולות האחריות.
- (11) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה לא יעלה על 25,000 דולר לחברה ו-50,000 דולר בגין תביעות ניירות ערך כנגד החברה.
- (12) פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 120,000 דולר לשנה, ותהיה בסכום סביר בהתחשב בחשיפת החברה, בהיקף הכיסוי ובתנאי השוק.
- (13) תנאי התקשרות החברה בפוליסת הביטוח בקשר עם תנאי הביטוח של בעל השליטה וקרוביו יהיו זהים לתנאי ההתקשרות של שאר נושאי המשרה בחברה או פחותים מהם.

יובהר כי החברה תהיה רשאית, בכל עת בתקופת מדיניות תגמול זו, לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה, קרוביהם ובני משפחתם בתוקף תפקידם כדירקטורים ו/או כנושאי משרה), כפי שיכנהו בחברה מעת לעת (לרבות פוליסת ביטוח קבוצתית), להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח הקיימת ו/או להתקשר בפוליסת ביטוח חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח עם אותו המבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, בתנאים כמפורט לעיל, לביטוח אחריות דירקטורים ו/או נושאי משרה, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים לעיל, ושוועדת התגמול אישרה זאת.

### 2.3 שיפוי לנושאי המשרה

החברה מעניקה כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכנהו או יועסקו מעת לעת בחברה, בחברות הבנות שלה ובחברות קשורות מטעמה של החברה ו/או מטעם החברות הבנות שלה. כמו כן, החברה מעניקה כתבי שיפוי לה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו בהתאמה.<sup>68</sup>

נוסח כתב השיפוי כולל, בין השאר, התחייבות מראש לשיפוי בגין תשלום לנפגע הפרה או בשל הוצאות שהוציא נושא המשרה בקשר עם הליך לפי פרקים ח'3, ח'4 או ט'1 לחוק ניירות ערך, הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות והליך לפי פרק ז'1 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988 ("הליך אכיפה מנהלית") ורשימה מעודכנת של אירועים אשר לדעת דירקטוריון החברה הם צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, המפורטים בתוספת לכתב השיפוי.

על פי כתב השיפוי ובהתאם לתקנון החברה, סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או יוצאו להם על ידי החברה (בנוסף לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח שרכשה החברה) לא יעלה על סכום השווה ל-25% מההון העצמי של החברה על-פי הדוחות הכספיים האחרונים של החברה נכון למועד השיפוי בפועל.

התחייבויות החברה לפי כתב השיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה ללא הגבלת זמן וזאת גם לאחר כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או כהונתו כנושא משרה בחברות בנות ו/או קשורות, לפי המקרה, ובלבד שהפעולות בגינן ניתנת התחייבות לשיפוי נעשו בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או בחברות הבנות ו/או בחברות הקשורות של החברה ולרבות ביחס לפעולות שהחלו לפני מועד הענקת כתב השיפוי, וזאת גם אם ההתחייבות לשיפוי לא תחודש בעתיד וזאת ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינו זכאי לשיפוי.

<sup>68</sup> ביום 1 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 24 בספטמבר 2020, עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה וקרוביו, וכן אישרה עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי ולגבי איריס דמרי, ומתן כתב שיפוי למר חזי דמרי.

## 2.4 פטור לנושאי משרה

באסיפה הכללית של החברה מיום 01.11.2020, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 24.09.2020, הוחלט לאשר מתן פטור מראש לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה, כפי שיהיו מעת לעת, ובכללם מר חזי דמרי, מאחרייתם בשל נזק שנגרם לחברה ו/או החברות הבנות, לפי העניין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, ו/או כלפי החברות הבנות שלה, לפי העניין, ובכפוף לכל דין, למעט בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מתוקן של החברה מיום 20.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-105571), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

על פי מדיניות התגמול של החברה, נושאי המשרה עשויים להיות זכאים לפטור מאחרייתם בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה, זאת בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה.

בנוסף, ביום 18.3.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן פטור למר יגאל דמרי ולגבי איריס דמרי. בהתאם לקבוע בכתב הפטור, החברה תתחייב לפטור אותם מראש מכל אחריות כלפיה, מאחרייתם בשל נזק שנגרם לחברה ו/או החברות הבנות, לפי העניין, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה ו/או כלפי החברות הבנות שלה, לפי העניין, למעט בקשר עם החלטה או עסקה שלבעל השליטה בחברה או לנושא משרה בה יש בה עניין אישי או הפרת חובת הזהירות בחלוקה. לפרטים נוספים, ראו דוח מיידי מתוקן של החברה מיום 8.3.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

## 2.5 יתרות זכות ויתרות חובה של בעל השליטה/קרוביו

נכון ליום 31.12.20 אין יתרות חובה/זכות לבעל השליטה וקרוביו כלפי החברה ולהיפך, למעט יתרות בגין הסכמי העסקה (שכר חודש דצמבר ומענקים שטרם הגיע מועד תשלומם).

## עסקאות שאינן מנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות

1. החברה השכירה לאחיו של בעל השליטה שתי חנויות במרכז מסחרי בנתיבות.<sup>69</sup> דמי השכירות החודשיים עמדו על סך של כ- US\$ 1,200 כולל מע"מ. מאחר והשוכר לא שילם במשך תקופה ארוכה את דמי השכירות, הגישה החברה נגדו תביעה לפינוי המושכר. בשנת 2012 פונו החנויות, על פי צו בית משפט. בשנת 2014 הגישה החברה תביעה לגביית יתרת חוב דמי השכירות ופיצוי בגין אי החזרת המושכר לקדמותו. ביום 29.9.16 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. נכון למועד פרסום הדו"ח, שולם החוב.
2. ביום 13 באוגוסט 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה ובהתאם להוראות תקנה 1ב1 לתקנות ההקלות. עוד אישרה הועדה את הכללתם בפוליסת הביטוח של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, לביטוח אחריותם במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה ובחברות הבנות.
 

בהתאם לכך, רכשה החברה פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה בחברה ובחברות הבנות שלה, ובכלל זה לביטוח אחריותם של ה"ה יגאל דמרי, איריס דמרי וחזי דמרי, בעל השליטה בחברה, אשתו ובנו, זאת במסגרת תפקידיהם כנושאי משרה בחברה, לתקופה של שנה החלה מיום 14.08.2020 ועד ליום 13.08.2021.
3. ביום 30 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו היום את חידוש הסכם העסקת גבי גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, בתפקידי מזכירות ועדכון שכרה החודשי (ברוטו) לסך של 5,500 ש"ח (חלק 5,000 ש"ח). גבי נגר מועסקת בחברה משנת 1996 בתפקידי מזכירות בהיקף משרה של 80%. תקופת ההסכם נקבעה ל-3 שנים החל מיום 1.7.2020 (קרי: עד ליום 30.6.2023). כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 30 ימים מראש. גבי נגר זכאית לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. החברה מעמידה לשימושה של גבי נגר טלפון נייד. גבי נגר זכאית להחזר הוצאות שהוציאה במסגרת מילוי תפקידה, בכפוף להצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאה. למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גבי נגר הנה בסך של כ- 8 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי מיום 01.07.2020, אסמכתא מספר 2020-01-061747.
4. ביום 30 ביוני 2020 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו היום את חידוש הסכם העסקת מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, בתפקיד נציג שיווק ועדכון שכרו החודשי (ברוטו) לסך של 5,500 ש"ח (חלק 5,000 ש"ח). מר נגר מועסק בחברה משנת 2000 בהיקף משרה מלא. תקופת ההסכם נקבעה ל-3 שנים החל מיום 1.7.2020 (קרי: עד ליום 30.6.2023). כל צד יהיה רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 30 ימים מראש. מר נגר זכאי לתנאים סוציאליים כגון ביטוח מנהלים ו/או קרן פנסיה. החברה מעמידה לשימושו של מר נגר טלפון נייד. מר נגר זכאי להחזר הוצאות שהוציאה במסגרת מילוי תפקידו, כנגד הצגת קבלות ומילוי דו"ח המפרט את מהות ההוצאה. למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר נגר הנה בסך של כ- 7 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו דוח מיידי מיום 01.07.2020, אסמכתא מספר 2020-01-061747.
5. בחודש אוגוסט 2017 דנה ועדת הביקורת בהתקשרות החברה עם אחיין של בעל השליטה לביצוע עבודות גינון ועיצוב חיצוני במשרדי המכירות והמשרד הראשי של החברה. ועדת הביקורת קבעה כי בהיקפה דאז ההתקשרות אינה עיסקה חריגה והינה אף בגדר עיסקה זניחה. עוד קבעה ועדת הביקורת אמות מידה להמשך ההתקשרות כעסקה שאינה חריגה. ועדת הביקורת אישרה מחדש את החלטתה זו ביום 06 במאי 2018. בשנת הדו"ח הורחבה תכולת ההתקשרות כך שתכלול גם קידום הליכים שונים מול רשויות שונות. ועדת הביקורת אישרה ביום 16 בפברואר 2021 שתשלום בגין קידום הליכי תכנון, בסך של כ- 207 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, אינו מהווה עיסקה חריגה. היקף העסקאות בשנת 2020 עמד על כ- 1,701 אלפי ש"ח.

<sup>69</sup> העסקה בוצעה בטרם הפכה החברה לחברה ציבורית.

6. עסקאות זניחות- בנוסף לעסקאות המפורטות לעיל, ישנן התקשרויות נוספות שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורן, שאינן מנויות בסעיף 4)270 לחוק החברות, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2020 או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח, וועדת הביקורת ו/או הדירקטוריון של החברה קבעו כי הן עסקאות זניחות, כמשמעותן בבאור 39 בדוחות הכספיים השנתיים של החברה (עסקאות בעלי עניין).

#### **תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות החזקות בעל עניין ונושאי משרה בכירה בניירות ערך של החברה נכון לתאריך הדוח, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 14.01.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006435) וכן ראו דיווחיה המיידיים של החברה בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין מיום 23.02.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-021744) וכן דיווח מיום 02.03.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-025149), אשר המידע המופיע בהם נכלל בזאת על דרך ההפניה.

#### **תקנה 24 א' – הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים - לתאריך הדו"ח**

ראו באור 27 לדוחות הכספיים.

#### **תקנה 24 ב' - מרשם בעלי המניות**

שם המחזיק	שם, סוג ומספר נייר הערך	כמות ניירות ערך
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ, חברה מס. 510422249	דמרי מניה רגילה 1090315	18,883,793

#### **תקנה 25 א' - מען רשום**

המען הרשום של התאגיד: שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001  
 כתובת אתר האינטרנט: [www.dimri.co.il](http://www.dimri.co.il)  
 דוא"ל: [aviv@dimri.co.il](mailto:aviv@dimri.co.il)  
 טלפון: 08-9939000  
 פקסימיליה: 08-9944437

**תקנה 26 - הדירקטורים של החברה<sup>70</sup>**

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי		
דירקטור	דירקטורית בלתי תלויה	דירקטור חיצוני	דירקטור חיצוני	יו"ר הדירקטוריון	מנכ"ל ודירקטור	תפקיד בחברה	.1
012325338	053423364	022648786	052638616	051689297	054348446	מספר תעודת זהות	.2
7.6.1969	1.8.1955	25.8.1966	28.9.1954	12.12.1952	31.12.1956	תאריך לידה	.3
מושב שרשרת 20 ד.נ. הנגב	רח' דוכיפת 36, הוד השרון	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	רח' אבא קובר 5, תל אביב	הנרקיס 84, מעגלים, ד.נ. נגב, 85386	שד' ירושלים 1, ת.ד. 71, נתיבות 8771001	מען להמצאת כתבי בית-דין	.4
ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	נתינות	.5
ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול	לא	לא	חברות בוועדות של הדירקטוריון	.6
לא	כן	-	-	לא	לא	דירקטור בלתי תלוי	.7
לא	לא	כן	כן	לא	לא	דירקטור חיצוני	.8
מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	מומחיות חשבונאית ופיננסית	כשירות מקצועית	-	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	
-	-	לא	לא	-	-	דירקטור חיצוני מומחה <sup>71</sup>	

<sup>70</sup> בפירוט תקנה זו מוצגים הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד פרסום הדו"ח.

<sup>71</sup> כמשמעות המונח בתקנה 1 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000.



דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי	
לא	לא	לא	לא	לא	מנכ"ל החברה, יו"ר דירקטוריון חברה בת, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ. מורשה חתימה עצמאי.	9. האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה
9.1.2011	12.1.2020	18.8.2019	18.8.2019	18.8.2004	כמנכ"ל - 9.7.1989 כדירקטור - 17.4.1994	10. תאריך תחילת כהונה
רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבוונאות מאוניברסיטת בן גוריון, תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו. בעלת תעודת מגשרת ובוררת.	עורכת דין בעלת תואר ראשון (LLB) במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני (LLM) במשפטי מסחרי, אוניברסיטת קליפורניה.	תואר ראשון בכלכלה וגאוגרפיה, האוניברסיטה העברית; MBA מנהל עסקים עם התמחות במימון, האוניברסיטה העברית בירושלים.	תואר ראשון בכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים.	עו"ד. תואר בוגר במשפטים, מכללת רמת גן. תואר בוגר במדעי הרוח והחברה באוניברסיטה הפתוחה. קורס דו שנתי גבוה למנהל עסקים במכללת ספיר, אופציות וחוזים עתידיים וייעוץ השקעות וניהול תיקים באוניברסיטה הפתוחה.	בעל רישיון קבלן בנין, המכון לפריון העבודה בבאר שבע.	11. השכלה
רואת חשבון, מנכ"ל ויו"ר סבן שירותי ניהול פנים מועצה אזורית נאות חובב.	דירקטורית בבנק מרכזתיל דיסקונט בע"מ	חברות בדירקטוריונים, יועץ פיננסי ומרצה לכלכלה במכללה למנהל.	חברות בדירקטוריונים וועדות אשראי וייעוץ פיננסי	עורך דין עצמאי	מנכ"ל ויו"ר דירקטוריון החברה, מנכ"ל בחברת י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ.	12. עיסוקים בחמש השנים האחרונות

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי	תאגידים שבהם משמש כדירקטור	
סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	הכשרת היישוב בישראל בע"מ, סלע נדליין בע"מ, נופר אנרגיה בע"מ	שופרסל בע"מ; שמן משאבי נפט וגז בע"מ <sup>72</sup>	-	י.ח. דמרי אחזקות (2001) בע"מ, י.ח. דמרי השקעות בע"מ, י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ, י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ, י.ח. דמרי ביצוע בע"מ, דמרי סנטר (ניהול) בע"מ, איזולתרם א.פ. בע"מ, בירי בראשי עבודות עפר פיתוח תשתית וכבישים בע"מ, בירי בראשי פיננסיים (1996) בע"מ, בירי בראשי השקעות ייזום ופיתוח (1994) בע"מ, סוסמארט רסקיו בע"מ, מגנטון בע"מ, Dimri Holdings SRL, Construction Dimri Development & SRL, Dimri Holdings CZ, Yahalom Group Dimri, SRL Residential Project SRL, Dimri & Construction Development .SRO BAST1	תאגידים שבהם משמש כדירקטור	.13
כן	כן	כן	כן	-	-	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות:	.14

<sup>72</sup> יצוין כי בעל השליטה, מר יגאל דמרי, מחזיק בכ- 9.01% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה בחברת שמן משאבי נפט וגז בע"מ (להלן: "שמן"), בה מר בר חיים מכהן כיו"ר הדירקטוריון. למען הזהירות בלבד, הודיע מר יגאל דמרי כי לא ישתתף באסיפות בעל המניות בשמן בהן יובא לאישור נושאים הנוגעים למינויו ולתנאי כהונתו והעסקתו של מר בר חיים.

**תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד**

אמיר כהן	יחזקאל דמרי	שרון גיגי מרקוס	עדי נמר	מצליח-נדב פרטוק	אביב סגז	שלמה חורי	איריס דמרי	נורית טואיטו		
033465683	061993028	027468099	036951069	065179145	027285964	023505779	057723181	058700352	מספר תעודת זהות	1.
08.10.1976	30.5.1982	9.5.1974	27.12.1984	14.8.1954	19.3.1974	25.12.1967	31.7.1962	26.12.1963	תאריך לידה	2.
05.01.2020 (תחילת העסקה בתאגיד - 01.02.2002)	31.10.2012 (תחילת העסקה בשנת 2004)	23.11.2008	10.7.2013 (תחילת העסקה 25.4.2013)	22.9.2004	1.11.2003	06.1995	1.1.2011 (תחילת העסקה בתאגיד - 1.4.1991)	1.1998 (תחילת העסקה בתאגיד - 4.1.1994)	תאריך תחילת כהונה	3.
סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	מזכירת החברה	חשבת	מבקר פנים	סמנכ"ל ארגון ושיטות	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל קשרי לקוחות. מורשית חתימה עצמאית.	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים	תפקיד בחברה, בחברה-בת, בחברה קשורה או בבעל עניין	4.
לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הוא בעל עניין בחברה	5.
לא	בנם של יגאל ואיריס דמרי	לא	לא	לא	לא	לא	אשתו של יגאל דמרי ואמו של חזי דמרי	לא	האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	6.

אמיר כהן	יחזקאל דמרי	שרון גיגי מרקוס	עדי נמר	מצליח-נדב פרטוק	אביב סגז	שלמה חורי	איריס דמרי	נורית טואיטו	השכלה	.7
קורס ניהול ומימון נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה.	לימודי תעודה – ניהול רכש וקניינות, המכללה האקדמית ספיר	ערכת דין. תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב; קורס מזכירי חברות במרכז השראלי לניהול (מי"ל); קורס מושגים בחשבונאות וניתוח דוחות כספיים, המכון להשתלמות של לשכת עה"ד	רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון; תואר מוסמך במינהל עסקים עם התמחות במימון, אוניברסיטת תל-אביב	רו"ח ועו"ד. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת תל אביב; תואר בוגר במשפטים ממכללת הקריה האקדמית אונו ותואר מוסמך במשפטים באוניברסיטת בר-אילן; קורס בביקורת פנימית בחברות ציבוריות בלשכת רו"ח; בוגר קורס גזברים ברשויות מקומיות וגופים ציבוריים.	רואה חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות, אוניברסיטת בן גוריון	תעודת מנהל עבודה וקורס בטיחות בעבודה, מכללת בית יציב באר שבע.	קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוניברסיטת תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן; קורס גישור, מרכז "גומא".	תואר בוגר בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בן גוריון; קורס חשבים; קורס דירקטורים, לימודי הכשרה בניהול (לה"ב), אוניברסיטת תל-אביב; קורס ניהול עסקי בנדל"ן, קורס חשבי שכר, קורס גישור, מרכז "גומא".	השכלה	.7

### תקנה 26 - מורשי חתימה עצמאיים בחברה

חתימתם של מר יגאל דמרי או גב' איריס דמרי, כל אחד מהם לחוד, בצירוף חותמת החברה או שמה המודפס, מחייבת את החברה לכל דבר וענין.

### תקנה 27 - רואי החשבון של החברה

בריטמן, אלמגור זוהר, רואי חשבון, תל אביב.

### תקנה 28 – שינוי בתקנון החברה

ביום 8 בנובמבר 2020, אושר תיקון לסעיפים 144 עד 146 (כולל) לתקנון ההתאגדות של החברה, לעניין פטור, שיפוי וביטוח, אשר עיקרו התאמת סעיף השיפוי לסוגי ההליכים בגינם רשאית החברה לשפות נושאי משרה בהתאם להוראות הדין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מאותו היום (אסמכתא מספר 2020-01-111340), המובא בזאת על דרך ההפניה.

### תקנה 29(א) - המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (החלטות כמפורט בסעיפי המשנה של תקנה 29(א))

1. ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 15,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 22 באפריל 2020.
7. ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 20,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 9 בספטמבר 2020.
8. ביום 24 בספטמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, בכפוף לאישור אסיפת בעלי המניות של החברה, תיקון נוסח תקנון החברה, כמפורט בתקנה 28 לעיל.

### תקנה 29(ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 18 במרץ 2020 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה בה אושר כדלקמן:
  - 1.1 חידוש מדיניות התגמול של החברה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020.
  - 1.2 הארכת ותיקון הסכם הניהול של מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה, מר יגאל דמרי, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן אישור למתן פטור מראש מאחריותו כלפי החברה, בשל נזק שייגרם לחברה או לחברות הבנות, עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה. לכתב הפטור יש מספר החרגות.
  - 1.3 הארכת ותיקון הסכם העסקה של גב' איריס דמרי, סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה ואשתו של בעל השליטה, לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020 וכן מתן פטור מראש כמפורט לעיל.
  - 1.4 הארכת ותיקון הסכם העסקה עם מר חזקיה דמרי, אביו של בעל השליטה, לתקופה בת 12 חודשים שלאחריה יפרוש מהחברה וכן מענק פרישה בסך של 186 אלפי ש"ח. ביום 03 באוגוסט 2020 מר חזקיה דמרי ז"ל הלך לעולמו. מענק הפרישה הנ"ל ישולם בכפוף להשלמת הליכי ירושה ע"י יורשי המנוח.
2. ביום 01 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישורי ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 24 בספטמבר 2020, את ההחלטות שלהלן:
  - 2.1 מתן פטור לדירקטורים ונושאי המשרה, אשר אינם נמנים על בעל השליטה וקרוביו.
  - 2.2 מתן פטור למר חזי דמרי.
  - 2.3 עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה, אשר אינם נמנים על בעל השליטה וקרוביו.
  - 2.4 עדכון לכתב ההתחייבות לשיפוי למר יגאל דמרי ולגב' איריס דמרי ומתן כתב שיפוי למר חזי דמרי. לפרטים נוספים בדבר ההחלטות האמורות, ראו דיווח מיידי מתוקן בדבר זימון האסיפה מיום 20.10.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-105571), המובא בזאת על דרך ההפניה.
3. ביום 08 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית תיקון לתקנון החברה (כמפורט תחת תקנה 28 לעיל).

**תקנה 29א' – החלטות החברה - החלטות בהתאם לתקנה 29א(3,4):**

1. בחודשים ספטמבר ונובמבר 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותם חודשים, תיקון בתנאי העסקתה של קרובה של נושאת משרה בחברה, באופן שהקרובה תועסק בחברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 100% (זאת לאחר שהעסקתה בחברה בת אחרת, שהוחזקה בשיעור של 80%, אושרה בשנת 2019). תפקידה הורחב לכלול גם ניהול מתחם נדל"ן מניב של החברה. בהתאם, הועלה שכרה החודשי (ברוטו) לסך של 16 אש"ח וכן הוגדרו רכיבי מנגנון למתן מענק שנתי בסך שלא יעלה על 2 משכורות חודשיות (ברוטו).
2. ביום 18 במרץ 2020 אישרה האסיפה הכללית, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 9 בינואר 2020, את מדיניות התגמול של החברה, הכוללת גם התקשרויות בפוליסות ביטוח נושאי משרה.
3. ביום 13 באוגוסט 2020 אישרה ועדת הביקורת של החברה את חידוש פוליסת ביטוח נושאי המשרה של החברה, זאת בהתאם להוראות מדיניות התגמול של החברה, וכן את הכללתם של בעל השליטה, אשתו ובנו, המכהנים כנושאי משרה בחברה, במסגרת נושאי המשרה המבוטחים על פי הפוליסה.
4. בהתאם להחלטות האסיפה הכללית מיום 18 במרץ 2020 ו- 1 בנובמבר 2020, אושר מתן כתבי שיפוי ופטור לדירקטורים ולנושאי משרה בחברה, ובכללם מר יגאל דמרי, הגב' איריס דמרי ומר חזי דמרי, הכל כמפורט בסעיפים 1.3 ו- 1.4 לתקנה 22 לעיל.

---

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

**תפקידים:**

יו"ר הדירקטוריון  
מנכ"ל

---

תאריך: 24 מרץ 2021

**שמות החותמים:**

אסי חורב  
יגאל דמרי

## מידע כספי נפרד



## מידע כספי נפרד לשנת 2020

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידעיים), התש"ל - 1970

### תוכן העניינים

#### עמוד

278	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי נפרד :
279	נתונים על המצב הכספי
281	נתונים על הרווח הכולל
283	נתונים על תזרימי המזומנים
287	מידע נוסף





לכבוד  
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ  
שד' ירושלים 1  
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר  
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל  
1970-

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970 של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'  
רואי חשבון  
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 מרץ 2021

#### תל אביב - משרד ראשי

מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | [info@deloitte.co.il](mailto:info@deloitte.co.il)

משרד נצרת  
מרכז אבן עאמר 9  
נצרת, 16100  
  
טלפון: 073-3994455  
פקס: 073-3994455  
[info-nazareth@deloitte.co.il](mailto:info-nazareth@deloitte.co.il)

משרד אילת  
המרכז העירוני  
ת.ד. 583  
אילת, 8810402  
  
טלפון: 08-6375676  
פקס: 08-6371628  
[info-eilat@deloitte.co.il](mailto:info-eilat@deloitte.co.il)

משרד חיפה  
מעלה השחרור 5  
ת.ד. 5648  
חיפה, 3105502  
  
טלפון: 04-8607333  
פקס: 04-8672528  
[info-haifa@deloitte.co.il](mailto:info-haifa@deloitte.co.il)

משרד ירושלים  
קרית המדע 3  
מגדל הר חוצבים  
ירושלים, 914510  
ת.ח. 45396  
  
טלפון: 02-5018888  
פקס: 02-5374173  
[info-jer@deloitte.co.il](mailto:info-jer@deloitte.co.il)

**נתונים על המצב הכספי  
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
<b>מבוקר</b>			
			<b>נכסים</b>
			<b><u>נכסים שוטפים</u></b>
111,037	174,266	2	מזומנים ושווי מזומנים
21,418	42,420	3	פקדונות מוגבלים בשימוש
4	5,000	4	נכס פיננסי בשווי הוגן שנמדד ברווח והפסד
-	16,311		נכס פיננסי בשווי הוגן שנמדד ברווח כולל אחר
319,474	310,444		לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
81,739	104,920		חייבים ויתרות חובה
9,531	23,267		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
993,008	957,703		בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
<b>1,536,211</b>	<b>1,634,331</b>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b><u>נכסים לא שוטפים</u></b>
38,576	292,500		מקדמות ששלמו ע"ח מקרקעין
879,404	1,179,676		מלאי מקרקעין ומקרקעין בייעוד לשימוש מעורב
21,782	36,674		לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
-	839		נכס פיננסי בשווי הוגן שנמדד ברווח כולל אחר
171,869	161,255		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,097	39,056		רכוש קבוע, נטו
490,006	553,770		נדל"ן להשקעה
59,238	82,030		נדל"ן להשקעה בהקמה
20,166	11,806	5	נכסי מסים נדחים
<b>1,720,138</b>	<b>2,357,606</b>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
			<b>סה"כ נכסים</b>
<b>3,256,349</b>	<b>3,991,937</b>		

**נתונים על המצב הכספי (המשך)  
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
<b>מבוקר</b>	

**התחייבויות והון**

**התחייבויות שוטפות**

387,500	263,042	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
166,302	143,458	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
13,577	16,417	הפרשה לתביעות
2,410	1,655	ספקים ונותני שירותים
64,769	76,047	זכאים ויתרות זכות
108,159	94,999	התחייבות בגין הטבות לעובדים
9,005	9,979	התחייבות למתן שירותי בנייה
17,197	57,426	התחייבות בגין מסים שוטפים
22,051	4,233	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
2,461	21,996	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
78,832	89,013	<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
<b>872,263</b>	<b>778,265</b>	

**התחייבויות לא שוטפות**

627,598	1,079,509	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
499,794	749,780	אגרות חוב הפרשות
17,706	17,889	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
9,807	12,470	זכאים ויתרות זכות
55	2,549	מקדמות מלקוחות
23	113	<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
<b>1,154,983</b>	<b>1,862,310</b>	

**הון**

18,884	18,884	הון מניות
443,240	443,240	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(34,205)	(29,626)	קרנות הון
806,434	924,114	עודפים
<b>1,229,103</b>	<b>1,351,362</b>	<b>סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה</b>

**סה"כ התחייבויות והון**

<b>3,256,349</b>	<b>3,991,937</b>
------------------	------------------

אסי חורב,  
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,  
משנה למנכ"ל וממונה על  
הכספים

יגאל דמרי,  
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 24 מרץ 2021

## נתונים על הרווח הכולל אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2018	2019	2020		
מבוקר				
<b>הכנסות</b>				
851,018	932,796	1,056,151		מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
143,971	1,893	10,044		מכירת מלאי קרקעות
994,989	934,689	1,066,195		<b>סה"כ הכנסות</b>
<b>עלות ההכנסות</b>				
599,450	685,860	743,580		עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
-	400	-		הפסד מירידת ערך מלאי
91,400	728	3,233		עלות מלאי קרקעות שנמכרו
690,850	686,988	746,813		<b>סה"כ עלויות</b>
<b>רווח גולמי</b>				
304,139	247,701	319,382		
-	29,736	-		רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(16,065)	(7,442)	1,533		ביטול (הפסד) מירידת ערך נדל"ן להשקעה
(16,065)	22,294	1,533		<b>סה"כ רווח (הפסד), נטו מנדל"ן להשקעה</b>
<b>הוצאות מכירה ושיווק</b>				
24,644	22,538	25,366		הוצאות מכירה ושיווק
34,981	37,478	42,403		הוצאות הנהלה וכלליות
59,625	60,016	67,769		<b>סה"כ הוצאות</b>
<b>הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו</b>				
(549)	2,404	(3,098)		
227,900	212,383	250,048		<b>רווח תפעולי</b>
<b>הכנסות מימון</b>				
1,946	11,012	1,786		הכנסות מימון
38,353	45,036	53,383		הוצאות מימון
36,407	34,024	51,597		<b>סה"כ הוצאות מימון, נטו</b>
<b>חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו ממס</b>				
1,050	1,563	(5,073)		
<b>רווח לפני מסים על הכנסה</b>				
192,543	179,922	193,378		
<b>מסים על הכנסה</b>				
41,512	42,712	40,698	5	
151,031	137,210	152,680		<b>רווח נקי לשנה</b>

**נתונים על הרווח הכולל (המשך)  
אלפי ש"ח**

**לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר**

2018	2019	2020
<b>מבוקר</b>		

**רווח כולל אחר**

**סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

2,598	(12,598)	(1,313)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
-------	----------	---------	-------------------------------

**סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:**

3,080	(3,767)	(1,544)	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
-	-	750	רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

<b>156,709</b>	<b>120,845</b>	<b>150,573</b>
----------------	----------------	----------------

**סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה**

## נתונים על תזרימי המזומנים אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
מבוקר		
151,031	137,210	152,680
41,512	42,712	40,698
(1,050)	(1,563)	5,073
39,880	46,185	56,601
(965)	(8,523)	(1,570)
(2,320)	(1,210)	(3,218)
(180)	(136)	(216)
549	(61)	(21)
-	(29,736)	-
16,065	7,442	(1,533)
(801)	(21)	-
793	(2,271)	-
-	400	-
9,780	11,007	23,583
-	-	3,387
254,294	201,435	275,464

### תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
	הוצאות מסים
	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
	הוצאות ריבית ומימון
	הכנסות ריבית ומימון
	שערורך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
	הפרשי שער בגין חברות מוחזקות
	הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע
	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
	הפסד (רווח מביטול) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
	הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים
	דרך רווח והפסד
	הפסד מירידת ערך מלאי
	פחת
	הפסד מירידה בשיעור האחזקה בחברה מוחזקת

### שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:

	גידול בלקוחות וחייבים אחרים		
	קישון במלאי בניינים בהקמה		
	קישון בנכסים מוחזקים למכירה		
	גידול במלאי מקרקעין		
	קישון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין		
	גידול (קישון) בספקים וזכאים אחרים		
	גידול (קישון) בהפרשות והטבות לעובדים		
	גידול בהפרשה לאחריות ורישום		
	גידול (קישון) בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה		
	גידול (קישון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות		
	קישון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש		
(29,227)	(48,158)	(13,857)	
69,970	152,176	257,336	
86,014	728	3,232	
(28,558)	(236,266)	(304,504)	
(70,914)	27,564	(402,080)	
(35,904)	2,164	(6,516)	
(44)	1,419	1,469	
4,055	4,156	3,023	
(14,100)	2,461	19,535	
(3,459)	(94,733)	10,350	
30,573	6,845	(20,887)	
8,406	(181,644)	(452,899)	
(50,557)	(42,021)	(57,901)	תשלומי ריבית
119	7,444	175	תקבולי ריבית
(36,058)	(40,229)	(50,622)	תשלומי מסים
5,983	-	-	תקבולי מסים
182,187	(55,015)	(285,783)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

**נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)**  
אלפי ש"ח

<b>לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>		
<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>מבוקר</b>		
(3,654)	(3,163)	(24,950)
11,844	23,231	4
(10,069)	(5,696)	(8,053)
(148,930)	(88,885)	(131,106)
2,345	573	518
64,400	31,100	-
(44,889)	(20,953)	(24,106)
-	-	806
-	-	16,130
-	-	(3,134)
-	(1,822)	-
<b>(128,953)</b>	<b>(65,615)</b>	<b>(173,891)</b>
<b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b>		
		רכישת נכסים פיננסיים
		תמורה מממוש נכסים פיננסיים
		רכישת רכוש קבוע
		רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
		תמורה מממוש רכוש קבוע
		מקדמות שהתקבלו ע"י מכירת נדל"ן להשקעה
		מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
		פירעון הלוואות ע"י חברות מוחזקות ואחרים
		דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
		רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
		תשלום מס בגין נדל"ן להשקעה
<b>מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה</b>		
<b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b>		
		אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
		קבלת הלוואות
		פירעון הלוואות
		תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
		תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
		רכישה עצמית של אגרות חוב
		פירעון אגרות חוב
		תשלום דיבידנד
		<b>מזומנים נטו מפעילות מימון</b>
(142,541)	(31,605)	(33,730)
100,401	361,000	618,360
(49,443)	(45,844)	(256,880)
-	61,005	-
356,963	-	397,369
-	-	(1,959)
(181,804)	(181,805)	(165,050)
(35,000)	(50,000)	(35,000)
<b>48,576</b>	<b>112,751</b>	<b>523,110</b>
101,810	(7,879)	63,436
17,526	119,284	111,037
(52)	(368)	(207)
<b>119,284</b>	<b>111,037</b>	<b>174,266</b>
<b>עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים</b>		
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים		
<b>מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</b>		

## נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח ב' (מידע בדבר פעילות השקעה ומימון שאינה כרוכה בתזרים מזומנים):

- א. במהלך השנים 2020 ו-2019 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדלין להשקעה בסך של 3,873 אלפי ש"ח ו- 7,923 אלפי ש"ח בהתאמה.
- ב. במהלך שנת 2020 התקבלה קרקע כנדלין להשקעה בשווי 4,300 אלפי ש"ח מחברה בת כדיבידנד בעין.
- ג. במהלך שנת 2020 מכרה החברה רכוש קבוע כנגד יתרת לקוחות בסך 148 אלפי ש"ח.

## נספח - רכישת שליטה בחברה כלולה בשנת 2018:

הסכומים שהוכרו במועד הרכישה בגין נכסים והתחייבויות:

אלפי ש"ח	
561	לקוחות
106	חייבים ויתרות חובה
26	נכסי מסים שוטפים
208	נדלין להשקעה
(529)	ספקים ונותני אשראי
(13)	זכאים ויתרות זכות
(44)	התחייבות בגין הטבות עובדים
(549)	מקדמות מלקוחות
(234)	גידול במזומנים ושווי מזומנים
(135)	בניכוי – השקעה בחברה כלולה ליום 31 בדצמבר 2017
369	גידול במזומנים ושווי מזומנים



## נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינויים שאינם במזומנים	תזרים מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2020	אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
	שערך הפרשי שער	אלפי ש"ח		
(1,342,551)	297	(327,750)	(1,015,098)	
(893,238)	3,218	(230,360)	(666,096)	
(2,235,789)	3,515	(558,110)	(1,681,194)	

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	שינויים שאינם במזומנים	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2019	אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
	שערך הפרשי שער	אלפי ש"ח		
(1,015,098)	(61)	(283,551)	(731,486)	
(666,096)	1,210	181,805	(849,111)	
(1,681,194)	1,149	(101,746)	(1,580,597)	

## 1. כללי:

### (א) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9'ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970.

### (ב) הגדרות

החברה - י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ.  
 חברה כלולה - כהגדרתה בכללי החשבונאות המקובלים, וכן חברה אשר החברה מחזיקה בה בשליטה משותפת ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני;  
 חברה מאוחדת - חברה שדוחותיה מאוחדים עם דוחות החברה;  
 חברה מוחזקת - חברה מאוחדת או חברה כלולה;

### (ג) מדיניות חשבונאית:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי 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.
2. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.
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 בגין חברות מוחזקות.
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, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
5. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
6. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
7. יתרות הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) בגין עסקאות אלו, עד למידה שאינן מוכרות בדוחות המאוחדים של החברה, שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות כך שהרווח (הפסד) הנפרד של החברה זהה לרווח (הפסד) המאוחד של החברה המיוחס לבעלים של החברה האם.

## 2. מזומנים ושווי מזומנים:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
11,579	8,206
99,458	166,060
<u>111,037</u>	<u>174,266</u>

מזומנים ויתרות בבנקים  
פקדונות לזמן קצר  
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

## 3. פקדונות מוגבלים בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
21,418	42,420

פקדונות המוחזקים על ידי הישות ואינם זמינים לשימוש על ידה

## 4. נכסים והתחייבויות פיננסיים:

### ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני פדיון של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

### טבלאות סיכון ריבית ונזילות

התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימי מזומנים הן בגין ריבית והן בגין קרן.

סה"כ	מעל 5 שנים	2-5 שנים	מעל 3 חודשים ועד שנה אלפי ש"ח	1-3 חודשים	עד חודש	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע %	
219,534	811	56,391	46,794	55,881	59,657		<b>2020</b> מכשירים שאינם נושאי ריבית
1,331,445	-	1,075,597	132,950	-	122,898	פריים + 1%-0.4%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
1,034,540	148,625	704,778	179,003	1,278	856	4.15%-2.58%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>2,585,519</u>	<u>149,436</u>	<u>1,836,766</u>	<u>358,747</u>	<u>57,159</u>	<u>183,411</u>		<b>סה"כ</b>
215,681	763	42,691	46,169	62,098	63,960		<b>2019</b> מכשירים שאינם נושאי ריבית
996,228	-	592,240	230,145	14,994	158,849	פריים + 1%-0.4%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
786,678	101,785	487,883	194,824	1,329	857	4.15%-2.7%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>1,998,587</u>	<u>102,548</u>	<u>1,122,814</u>	<u>471,138</u>	<u>78,421</u>	<u>223,666</u>		<b>סה"כ</b>

## 5. מסים על הכנסה:

### (א) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח				
15,408	-	(244)	15,652	הפרשי עיתוי
1	-	(1)	2	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
4,417	-	903	3,514	חובות מסופקים
(13,778)	-	(7,668)	(6,110)	הפרשות
-	535	(535)	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
7,350	(778)	-	8,128	הפסדים אקטואריים
(1,368)	-	(348)	(1,020)	הפרשי שער משותפות רומניה
(224)	(224)	-	-	הפרשי שער בגין שטרי הון
11,806	(467)	(7,893)	20,166	אחר
				<b>סה"כ</b>

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2019	
אלפי ש"ח				
15,652	-	1,998	13,654	הפרשי עיתוי
2	-	-	2	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
3,514	-	1,079	2,435	חובות מסופקים
(6,110)	-	8,724	(14,834)	הפרשות
-	1,101	(1,101)	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
8,128	3,957	-	4,171	הפסדים אקטואריים
(1,020)	-	(423)	(597)	הפרשי שער משותפות רומניה
20,166	5,058	10,277	4,831	הפרשי שער בגין שטרי הון
				<b>סה"כ</b>

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
20,166	11,806

בנכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים

(ב) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
24,013	3,011

השקעות בחברות מוחזקות החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מוחזקות אינם חייבים במס.

## 5. מסים על הכנסה (המשך)

### (ג) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		
43,471	52,360	40,166
(1,955)	629	(7,361)
41,516	52,989	32,805
(4)	(10,277)	7,893
-	-	-
(4)	(10,277)	7,893
41,512	42,712	40,698

#### מסים שוטפים

הוצאות מסים שוטפים  
מסים בגין שנים קודמות  
סה"כ מסים שוטפים

#### מסים נדחים

הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של הפרשים זמניים  
התאמות מסים נדחים בגין שינוי שיעור המס  
סה"כ מסים נדחים

#### סה"כ הוצאות מס

### (ד) מסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(5,058)	467
(5,058)	467

#### מסים נדחים

הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של  
סה"כ מסים על הכנסה שהוכרו בהון

### (ה) יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
22,051	4,233

התחייבות מיסים שוטפים

### (ו) מידע נוסף

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2014.

#### החוק לתיקון פקודת מס הכנסה

שיעור מס החברות אשר חל לפני התיקון לפקודת מס הכנסה היה 24%. החל מתאריך 1.1.2018 שיעור מס החברות החל על החברה הינו 23%.

## 6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

### (א) יתרות שוטפות

לחברה יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות הכלולות בסעיף ספקים בסך 1,211 אלפי ש"ח.

### (ב) שטרי הון

בשנת 2020 העמידה החברה לחברות מוחזקות שטרי הון ללא ריבית בסך של 489 אלפי אירו.

## 7. מידע נוסף

### (א) השלכות נגיף הקורונה

לעניין השלכות התפרצות נגיף הקורונה על פעילותה של החברה, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020.

### (ב) דיבידנד

ביום 29 במרץ 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 15,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 0.80 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 22 באפריל 2020.

ביום 19 באוגוסט 2020 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 20,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 1.096 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 09 בספטמבר 2020.

ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 50,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה: 2.67 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 19 באפריל 2021.



# פרק ה'

דיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית



## דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. יגאל דמרי, מנהל כללי;
2. שאר חברי ההנהלה: נורית טואיטו, משנה למנכ"ל ומנהלת כספים; אביב סגס, סמנכ"ל ארגון ושיטות; חזי דמרי, סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה; איריס דמרי, סמנכ"ל לקוחות; שלמה חורי, סמנכ"ל תפעול; אמיר כהן, סמנכ"ל שיווק ומכירות.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין היתר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה הערכת סיכוני הדיווח והגילוי וקביעה מהם התהליכים המהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי ומהן היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקרות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות של הבקרות הפנימיות באמצעות סטטים שבוצעו על ידי החברה, הן על רכיבי המעטפת, כגון בקרות ברמת הארגון (Entity Level Controls), תהליך עריכה וסגירת הדוחות הכספיים ובקרות כלליות על מערכות המידע (Information Technology General Controls) והן על תהליכים, אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי, שהינם: תהליך ההכנסות, תהליך ייזום ורכש וכן תהליך הלוואות ומימון.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת החברה הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בחברה ליום 31.12.2020 ("מועד הדיווח"), הינה אפקטיבית.



**הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי**

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2020 (להלן – "הדוחות");
  - (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
  - (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
  - (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
    - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
    - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
  - (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
    - (א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן –
    - (ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
    - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.
- אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 מרץ 2021

תאריך

חתימה

יגאל דמרי, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9(ד)2):

**הצהרת מנהלים - הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים**

אני, נורית טואיטו, מצהירה כי:

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, בה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

(5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

24 מרץ 2021

תאריך

חתימה

נורית טואיטו, ממונה על  
הכספים