

י.ח. דמרי
בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי
לשנת 2021

פרק תיאור עסקי החברה		פרק א'
דו"ח דירקטוריון		פרק ב'
דוחות כספיים		פרק ג'
פרטים נוספים על התאגיד		פרק ד'
מידע כספי נפרד		
דו"ח בדבר אפקטיביות הבקרה		פרק ה'

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2021

3	פרק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2021
111	פרק ב' דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2021
145	פרק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021
262	פרק ד' פרטים נוספים על התאגיד
284	מידע כספי נפרד
303	פרק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

**פרק א'
תיאור עסקי החברה
לשנת 2021**



פרק א' | תיאור עסקי החברה לשנת 2021

תוכן העניינים

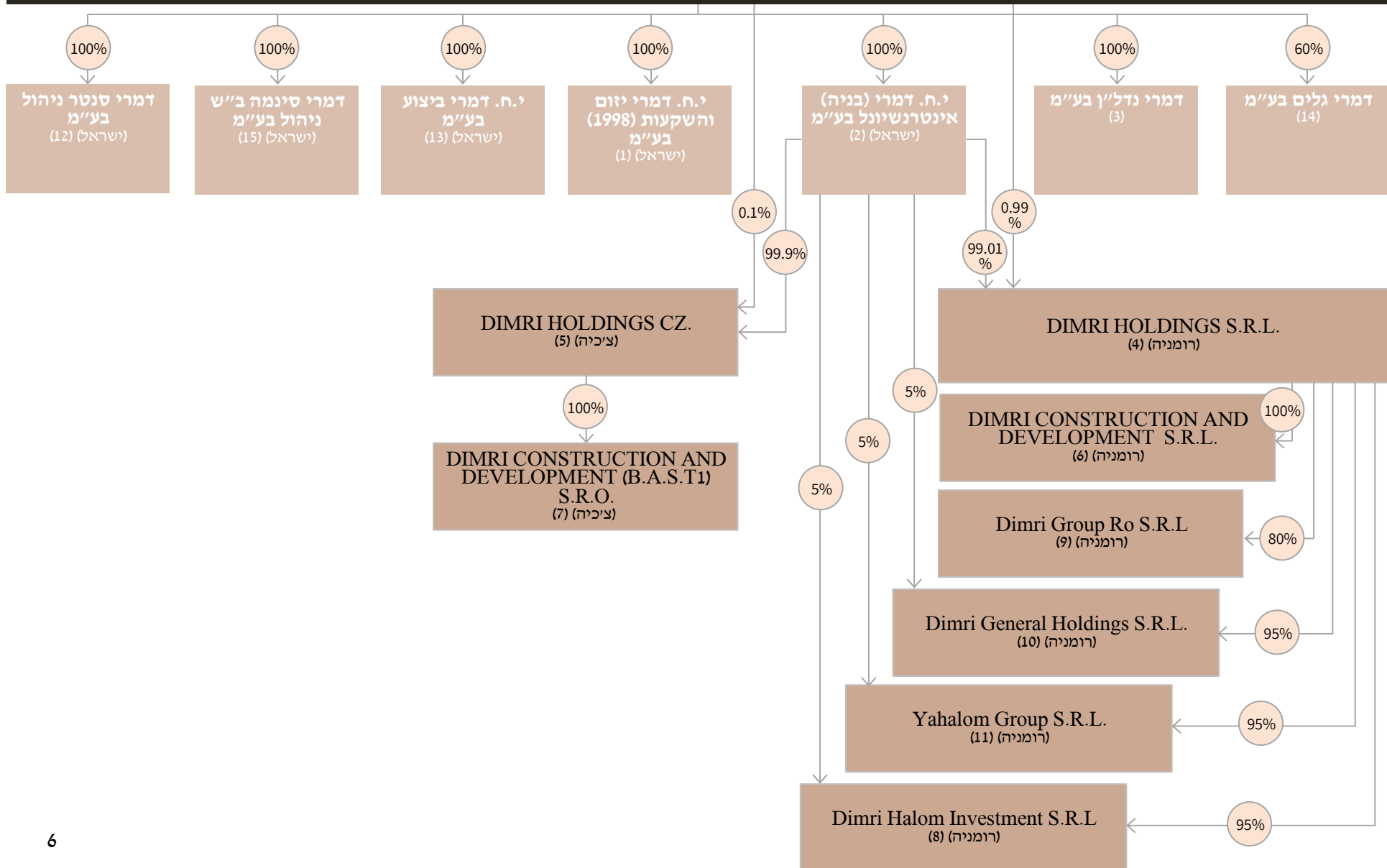
עמוד	
5	1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה
5	1.1 פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקית
8	1.2 תחומי פעילות
8	1.3 השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	1.4 דיבידנדים
9	2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
10	3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה
10	3.1 סביבה מקרו-כלכלית בישראל
10	3.2 סביבה מקרו-כלכלית ברומניה
11	3.3 גורמים חיצוניים
18	4. תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות
18	4.1 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בארץ ובחו"ל
77	4.2 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל
88	4.3 תחום פעילות נדל"ן מניב בארץ ובחו"ל
101	4.4 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 (להלן: "הבורסה"). 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.ת.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.¹
- (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 כגנציה 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 בפלוישט, רומניה.
- (10) Dimri General Holdings S. R.L מחזיקה בקרקע בגנציה, רומניה.
- (11) Yahalom Group S.R.L מחזיקה בקרקע למגורים בפלוישט, רומניה.
- (12) דמרי סנטר ניהול בע"מ- חברת ניהול של מספר מרכזים מסחריים, ביניהם "דמרי סנטר" בכפר סבא ובדימונה.
- (13) י.ח. דמרי ביצוע בע"מ מרכזת את תחום שינויי הדיירים בפרויקטים שהחברה מבצעת.
- (14) דמרי גלים הינה חברה העוסקת בהתחדשות עירונית, בעיקר מסוג תמ"א 38/2. לאחר שנת הדו"ח גדלו החזקותיה של החברה בחברה זו ל- 100%.
- (15) דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ הינה חברה העוסקת בניהול מתחם הסינמה סיטי בבאר שבע ומוחזקת על ידי החברה בשיעור של 100%.

¹ 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 סעיף 4.3 להלן- תחום פעילות נדל"ן מניב.

1.2 תחומי פעילות

לחברה שלושה תחומי פעילות, המדווחים גם כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים המאוחדים המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2021 של החברה (להלן: "הדו"חות 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).

1.2.4 בנוסף, לחברה פעילויות אחרות, שאינן בגדר תחום פעילות, הכוללות בעיקר עבודות כקבלן ביצוע עבור פרויקטים משותפים של החברה עם אחרים. 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 עניין בחברה במניות החברה מחוץ לבורסה, למעט כמפורט להלן:
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 המיידית של החברה מאותו היום (מס' אסמכתא: 2020-01-129349), המובא בזאת על דרך ההפניה.

1.4. דיבידנדים

לפירוט בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו לתאריך הדו"ח, ראו באור 28 לדוחות הכספיים. יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה על-פי הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021 עומדת על סך של 1,078,402 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, בתוכנית ההשקעות של החברה ובהיבטי מס אשר ינבעו מחלוקת הדיבידנד. מובהר כי שינוי בעתיד של מדיניות הדיבידנד כאמור טעון החלטת דירקטוריון. עוד מובהר כי הדירקטוריון יהיה רשאי לשנות את המדיניות כאמור בכל עת ללא כל צורך באישור נוסף מגוף כלשהו.

ביום 24 במרץ 2022 עדכן דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה והחליט כי החברה תחלק 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות המדיניות הנ"ל.

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 ו' – 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 בדו"חותיה 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 ראו תיאור שבסעיף 13 לדו"ח הדירקטוריון.

2. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

לנתונים כספיים מאוחדים של החברה אודות תחומי הפעילות בשנים 2019, 2020 ו-2021 ראו באור 38 בדוחות הכספיים.

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

3. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

3.1. סביבה מקרו-כלכלית בישראל

לשנה שנסתיימה ביום:			פרמטרים מאקרו כלכליים:
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,418-כ	1,401-כ	1,554-כ	תוצר מקומי גולמי (מיליארדים) ²
155,613-כ ש"ח	150,000-כ ש"ח	165,942-כ ש"ח	תוצר לנפש במחירים שוטפים ²
3.5%	-2.5%	8.1%	שיעור צמיחה בתוצר המקומי גולמי ²
1.6%	-4.2%	6.3%	שיעור צמיחה בתוצר לנפש ²
0.6%	-0.7%	2.8%	שיעור אינפלציה ³
0.9%	1.1%	1.7%	התשואה על אגרת חוב ממשלתית ל-10 שנים ⁴
A1 יציב	A1 יציב	A1 יציב	דירוג האשראי של מדינת ישראל על ידי מודיס ⁵
3.8782 / 3.456	3.944 / 3.215	3.52 / 3.11	שע"ח דולר / אירו ליום המסחר האחרון של השנה ⁵
114.5	115.1	121.5	מדד תשומות הבניה למגורים ⁶
56,432-ב	55,994-כ	63,000-כ	מגורים (יח"ד)
10.47-כ מיליון מ"ר	10.57-כ מיליון מ"ר	11.86-כ מיליון מ"ר	מגורים (מ"ר) ⁷

3.2. סביבה מקרו כלכלית ברומניה⁸

בשנים האחרונות התאפיינה הכלכלה הרומנית בצמיחה עקבית בתוצר כאשר בשנת 2019 צמח התוצר בשיעור של 4.2%. עם פרוץ משבר הקורונה, נפגעה הכלכלה הרומנית ובשנת 2020 נרשם שיעור צמיחה שלילי של 3.7% בתוצר, וזאת בדומה למרבית החברות באיחוד האירופאי. בשנת 2021 התאוששה הכלכלה הרומנית והתוצר חזר לצמוח בשיעור של 6.3%, כאשר על פי הנציבות האירופאית, בשנים 2022 ו-2023, צפויה רומניה להנות מצמיחה בתוצר בשיעורים של 4.2% ו-4.5%, בהתאמה.

² לפרטים ראו לוח 18- תוצר לאומי גולמי והכנסה לאומית, מתוך הודעה לתקשורת, החשבונות הלאומיים לשנת 2021, אתר הלמ"ס, <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2022/%D7%94%D7%97%D7%A9%D7%91%D7%95%D7%A0%D7%95%D7%AA-%D7%94%D7%9C%D7%90%D7%95%D7%9E%D7%99%D7%99%D7%9D-%D7%9C%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2021.aspx>

³ לפרטים ראו הודעה לתקשורת, מדד המחירים לצרכן סיכום שנת 2021, בכתובת: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/023/10_22_023b.pdf

⁴ ראו לוח אינדיקטורים: נתונים עיקריים על המשק הישראלי, אתר בנק ישראל, בכתובת: <https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/IndicatorsDynamic.aspx?Level=1&IndicatorId=7&sId=2>

⁵ לפרטים ראו: <https://www.boi.org.il/he/markets/ExchangeRates/Pages/Default.aspx>

⁶ מתוך מאגר נתוני למ"ס (לפי בסיס יולי 2011), ראו: https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2021/090/04_21_090b.pdf

⁷ לפרטים ראו לוחות 1. – דירות לפי שלב בנייה ו-4. – שטח בנייה לפי שלב בנייה וייעוד, מתוך הודעה לתקשורת, "התחלת וגמר בנייה – סיכום שנת 2021, אתר הלמ"ס, בכתובת: <https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Pages/2022/%D7%94%D7%AA%D7%97%D7%9C%D7%AA-%D7%95%D7%92%D7%9E%D7%A8-%D7%91%D7%A0%D7%99%D7%99%D7%94-%D7%A1%D7%99%D7%9B%D7%95%D7%9D-%D7%A9%D7%A0%D7%AA-2021.aspx>

⁸ 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. יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים.

בנוסף, העלייה התלולה והמתמשכת במחירי האנרגיה בעולם דחפה מעלה את מדד המחירים לצרכן הרומני בשנת 2021 לשיעור שנתי של 4.1%. על פי הנציבות האירופאית, המחירים צפויים להמשיך ולעלות גם בשנת 2022 עקב מחירי האנרגיה הגבוהים והשפעתם על סחורות ושירותים נוספים ובכך להביא את שיעור האינפלציה השנתית בשנת 2022 ל-5.3%.

3.3 גורמים חיצוניים

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

3.3.1 הפלישה הרוסית לאוקראינה

ביום 24 בפברואר 2022 פלשה רוסיה לאוקראינה, במטרה לכבוש את אוקראינה כולה או חלקים משטחה, כאשר נכון למועד הדוח הפלישה כאמור עודנה נמשכת. כתוצאה מכך, הוטלו על רוסיה סנקציות כלכליות משמעותיות אשר הובילו לעלייה תלולה במחירי האנרגיה ולירידות חדות בשוקי ההון ברחבי העולם, כאשר ערך הרובל הרוסי צנח בשיעור של מעל 30% לשפל חסר תקדים. בנוסף, כתוצאה מהפלישה כאמור נוצר משבר פליטים חמור כאשר מיליוני פליטים אוקראינים חצו את הגבול לארצות השכנות, בעיקר לפולין, רומניה ומולדובה, בעוד שכעשרת אלפים פליטים נקלטו בישראל.

יצוין, כי החברה וחברות הבת שלה אינן חשופות באופן מהותי בפעילותן העסקית לשוק הרוסי, יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו קשיים לוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה. ככל שעקב הסנקציות המוטלות על רוסיה תתקשה החברה ביבוא ורכישת חומרי גלם כאמור, לדבר עשויה להיות השפעה מהותית לרעה על החברה, בשל מחסור בחומרי גלם מתאימים לפעילותה העסקית.

3.3.2 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, בסמוך לאחר התפשטות הנגיף, 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.

בחודש דצמבר 2020 החלו מבצעי חיסון אשר מנעו בחלקם את התפשטות הנגיף ואפשרו צמצום ההגבלות על הפעילות העסקית. במהלך שנת 2021 חלו עליות וירידות בהיקף התחלואה עקב השפעתו המתמשכת של הנגיף ועקב כך הוטלו מגבלות שונות. נוכח ההיענות הגבוהה לחיסון השלישי כנגד הנגיף, ירדה התחלואה בשנית. בשלהי חודש נובמבר 2021 התגלה זן (וריאנט) חדש של הנגיף שקיבל את השם "אומיקרון", אשר קצב התפשטותו היה גבוה מאוד והיה בעל יכולת הדבקה מוגברת. נכון למועד פרסום הדו"ח, לאחר שזן זה פגע ברצף התעסוקה, בשל רמת התחלואה הגבוהה, ניכרת מגמת הפחתה בשיעור ההדבקה ואף התייצבות.

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 לציון, כי לאור הצמיחה של ענף הנדל"ן למגורים בשנת 2021, הגידול בביקושים ועליית מחירי המכירה, ממשיכה החברה בפעילותה השוטפת במגזר הבניה למגורים, 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.

- (א) היקף המכירות-בשנת 2021 נמשכה מגמת הגידול בביקושים ועלייה בהיקפי המכירות ומחירי הדירות שהחלה עוד לאחר דעיכת "הגל הראשון" של הנגיף בשנת 2020.
- (ב) כח אדם בבניה- לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת המשבר. על אף האמור, נרשמה אי יציבות בהיקפי כוח האדם העובד במטה ובאתרי החברה, זאת בשל עליה בתחלואה. 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 תהייה החלטות המדינה בהקשר זה.
- (ג) התקשרויות עם קבלנים- גם אצל קבלני המשנה של החברה נרשמה אי יציבות בהיקפי העובדים המועסקים על ידם, מפאת עליית התחלואה. לאור האמור לעיל, גם לעובדה זו עלולה להיות השפעה על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים. בעקבות עליית חומרי גלם המתוארת להלן, חלה עלייה גם במחירי ההתקשרויות עם קבלני המשנה.
- (ד) חומרי גלם- בתקופת הדו"ח לא היו עיכובים מהותיים בזמני אספקה של חומרים. במהלך שנת 2021 נרשמה עליית מחירים ביחס לכלל חומרי הבניה. כמו כן, ישנה עליה במחירי השילוח של חומרים ארצה.

בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -

במהלך שנת 2021 נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמה לסך של כ- 378 מיליוני ש"ח, חזר לפעילות הדרגתית ובחודשים מאי ויוני 2021, בהם בתי הקולנוע נפתחו, חל גידול משמעותי בהיקף הפדיונות במתחם ובפעילותו. החל מחודש אוגוסט 2021 הופעלו הנחיות ה"תו הירוק", אשר הגבילו באופן משמעותי את כניסת המבקרים לבתי הקולנוע ועסקים נוספים במתחם, במיוחד לקהל יעד אשר נבצר ממנו להתחסן. להגבלה זו כאמור, היתה השפעה שלילית על פעילות המתחם וכמות המבקרים בו. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים הוסרו המגבלות וניכרת שוב עליה בהיקף הפדיונות במתחם ובפעילותו.

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

נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזי השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

בשנת הדו"ח מדד ה- NOI מהנכס היה חיובי ועמד על סך של כ- 2,002 אלפי ש"ח, שהינו נמוך יחסית, זאת הואיל והנכס פעל תחת מגבלות רבות.

באשר ליתר נכסי הנדל"ן של החברה, אשר מרביתם הינם במרכזים פתוחים, לא ניכרת השפעה משמעותית של משבר הקורונה על היקף ההכנסות בנכסים אלו.

פרויקטים בחו"ל-

המצב ברומניה דומה להתנהלות מדינות נוספות בעולם, בהן נמשכת הפעילות העסקית ובכלל לצד ההתמודדות עם הנגיף. בשנת הדו"ח נמשך הגידול בהיקפי המכירות, אף לעומת אשתקד, והפעילות העסקית של החברה נמשכה כסדרה.

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"חיים ו/או בהסכמי מסגרות אשראי עם בנקים.

עם זאת, מאחר ומדובר באירוע המאופיין באי וודאות רבה, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטות הנגיף אינם ידועים, 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.

3.3.3. מדיניות הממשלה

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

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 שיעור של 25%-50% מיחידות הדיור תהיינה מיועדות לדיור בשכר דירה מפקח לזכאים, ויתרת יחידות הדיור יושכרו בשוק החופשי. מאז הקמתה שווקו קרקעות להקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח, בין היתר בשוהם, רמלה, ראשון לציון ובאר יעקב. עוד בעניין 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 שיעור של 20% ממחיר השוק, מעונות סטודנטים ודיור מוגן על קרקעות ציבוריות.⁹

לפרטים נוספים אודות הטבות המס בפרויקטים להשכרת ארוכת טווח ראו סעיף 4.1.1.י להלן.

תכנית "מחיר למשתכן" ו"דיור במחיר מופחת" – במסגרת התוכנית "מחיר למשתכן", המדינה מזמינה יזמים להתחרות במכרזים על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה, ובתמורה המדינה מסבסדת עד שיעור של 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.

על-פי נתוני משרד הבינוי והשיכון, עד לחודש מרץ 2022 הוצאו 261,627 אישורי זכאות חדשים ו-76,177 משקי בית זכו בהגרלות מחיר למשתכן.¹⁰

בחודש דצמבר 2020 אישר שר האוצר דאז את תוכנית "דיור במחיר מופחת" אשר החליפה את תוכנית "מחיר למשתכן". התוכנית האמורה כוללת הנחה על דירות ומתן מענקים וסובסידיות. על

⁹ כמו כן, הצו מעניק סמכות לכלל הוועדות המקומיות להגדיל שטחים המאושרים למטרות המצוינות לעיל מעבר למה שהוגדר בתכנית.

¹⁰ 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. יצוין כי למיטב ידיעת החברה, נכון למועד פרסום הדו"ח, טרם פורסם דו"ח סיכום לשנת 2020 ע"י משרד האוצר.

פי התוכנית חולקה 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 מינימום, תכלול גם רכיב של תוספת מוצעת לתשלום התמורה המופחתת עבור הקרקע.

נכון ליום 31 בדצמבר 2021 החברה לא רכשה קרקעות במסגרת תוכנית "דיור במחיר מופחת".

השפעת מדיניות הממשלה בצד ההיצע

ניסיון הממשלה להוזיל את מחירי הדיור כאמור נעשה באמצעות הגדלת היצע הקרקעות וקיצור ההליכים הבירוקרטיים הנדרשים. כך, למשל, במסגרת מודל 'הסכמי גג' משרד הבינוי ורמי"י מתקשרים בהסכמים מיוחדים עם רשויות עירוניות, הקובעים לוחות זמנים מקוצרים להקמת פרויקטים ומקורות תקציביים לפיתוח תשתית כוללת ליח"ד, באמצעות שיתוף פעולה בין משרדי הממשלה הרלוונטיים והרשויות המקומיות והסרת חסמים בירוקרטיים.

בחודש נובמבר 2019 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה כי תמ"א 38 תוארך בשלוש שנים בלבד ותסתיים בחודש אוקטובר 2022. לפרטים נוספים ראו "חלופת שקד" (כהגדרתה) בסעיף 4.1.9.א. (10) להלן.

בחודש יוני 2020 הוחלט להאריך את תוקפו של חוק קידום הבניה במתחמים מועדפים לדיור (הוראת שעה) עד ליום 7.8.2024. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 4.1.9.א(9) להלן.

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 בתוכנית החלה על המגרש כי סטייה מהוראות התוכנית 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).¹¹ תוקפה של הוראת שעה זו פקע ביום 1 באוגוסט 2021.

3.3.4 ביום 31 באוקטובר 2021 הציגו משרדי האוצר, הבינוי והשיכון והפנים את תוכנית הדיור הממשלתית לשנים 2022-2025 (להלן בסעיף זה: "התוכנית"), שמטרתה להביא לגידול מהיר של היצע הדירות ובכך להביא להורדת מחירים. התוכנית מורכבת מקביעת יעדים ממשלתיים לתכנון ולפיתוח, מתקציבים שנכללים במסגרת תקציב המדינה להסרת חסמים להגדלת היצע הדיור מרפורמות שנכללות בחוק ההסדרים שמייצרות שינויים מבניים לייעול שוק הדיור וכן מצעדים נוספים בצד ההיצע והביקוש.

יעדי התוכנית כוללים בין היתר: (א) 280,000 התחלות בנייה בשנות התוכנית, יעד המהווה עליה בשיעור של עשרות אחוזים ביחס להתחלות הבניה בשנים האחרונות; (ב) תכנון 500,000 יחידות דיור חדשות במוסדות התכנון; (ג) פרסום מכרזים ל-300,000 יחידות דיור בקרקעות מדינה; (ד) הצלחת מכרזים בקרקעות מדינה להקמת 180,000 יחידות דיור.

הרפורמות לטיפול בשוק הדיור כוללות, בין היתר, את הארכת פעילות הותמ"ל; ביטול ההקלות הכמותיות בהליכי תכנון ובנייה ורפורמה במיזמי פינני-בינוי שמטרתיה, בין היתר, הן הסרת חסמים, יצירת ודאות וצמצום תופעת הדייר הסרבן.

¹¹ 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.

צעדים נוספים שתקדם הממשלה כוללים, בין היתר, את "חלופת שקד" (כהגדרתה להלן), שמטרתה לאפשר פרויקט התחדשות עירונית בבניין הבודד; העלאת מס הרכישה על מנת למתן את הביקושים העודפים של המשקיעים שמובילים לעליית המחירים, כמפורט להלן; עידוד בנייה בקרקע פרטית; ביטול שימוש בדירות לצורך אחסון מלונאי קבוע (Airbnb); ומתן אפשרות לפיצול דירות עם תוספת זכויות בנייה.

ביום 4 בנובמבר 2021 אישרה הכנסת בקריאה שניה ושלישית את חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021 (להלן: "**חוק ההסדרים 2021**"), אשר כלל, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי, במטרה לקדם את מימושו של תכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית.

חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2016 (להלן: "**חוק עידוד פינוי בינוי**") קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: "**בעל דירה סרבן**"), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לכרות עסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. במסגרת התיקון בחוק עידוד פינוי בינוי שבוצע בחוק ההסדרים 2021, נקבע כי הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (במקום ארבע חמישיות לפני כן), וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ (במקום שני שלישים לפני כן) ויותר ממחצית (במקום שני שלישים לפני כן) מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם.

בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 תוקן סעיף 147 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 כך שבמגרש שחלה עליו תכנית מאושרת המייעדת את שטר המגרש לשימושים מעורבים של תעסוקה ומגורים, תהיה רשאית הועדה המקומית, בכפוף ליתר תנאי הסעיף כאמור לתת היתר להגדלת שיעור המגורים עד ל-30% מהשטח הכולל המותר לבנייה במגרש ותהיה רשאית לסרב להיתר כאמור רק אם ניתן לכך אישור מהועדה המחוזית.

3.3.5 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 באפריל 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 רכישה), יעמוד על 18 חודשים (להלן: "**תקופת הגרייס**").

בעקבות חלק מתיקוני החקיקה הנ"ל הורגש גידול בביקושים ליחיד מצד משקיעים. לאור כוונתה של ממשלת ישראל להילחם במחירי הדיור הגואים, החליטה להקשיח שוב את הרגולציה למשקיעים ובחודש נובמבר 2021 נכנס לתוקפו חוק המיסוי על המשקיעים בדירות. לפי התיקון לחוק, שונו מדרגות מס הקנייה על משקיעים משלוש לשתיים - ושיעור המס עלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון ש"ח הינו 8%, במקום 5%-7%. רוכשי דירה להשקעה בשווי גבוה יותר משלמים 10%, כפי שהיה עד כה.

3.3.6. 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"ן¹² 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.

בנוסף, ביום 7 בדצמבר 2020 פרסם הפיקוח על הבנקים הקלות במטרה לתמוך בהמשך פעילות ענף הבינוי והנדל"ן לאור צורכי המשק המתהווים בתקופת משבר הקורונה 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 משיעור של-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 משיעור של-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.

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 לדיוור תינתן בריבית קבועה ועד שני השלישים הנותרים יינתנו בריבית משתנה נותרה בעינה.

מיום 17 בינואר 2021 נכנסה ההוראה לתוקף בעבור נוטלי הלוואה חדשה לדיוור, וביום 28 בפברואר 2021 נכנסה לתוקף ההוראה ביחס למחזור חוב הלוואה לדיוור. כמו כן צוין בהודעה האמורה כי כצעד משלים, מבוצעת בחינה בבנק ישראל בנוגע לשיטת החישוב וגובה מדרגות עמלת הפירעון המוקדם על הלוואות לדיוור, שיוזיל את מחזור המשכנתא בבואו של לווה לנקוט בצעד זה.

לטענת הפיקוח על הבנקים בכוחה של ביטול המגבלה להגדיל 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 תרמה אף היא לגידול בביקוש.

¹² 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.

3.3.7. זמינות כוח אדם

בענף הבניין 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 העלייה 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 בכוח 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.

3.3.8. 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. על פי הוראות בנק ישראל, ישנן מגבלות על מתן הלוואות לדיור (הגבלות 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).¹³

לריבית הפריים הנמוכה במשק 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 הייתה גבוהה יותר.

בצד הביקושים הינה מסייעת, ככלל, למתן אשראי זול יותר לרכישת דירות מגורים ומעודדת גידול בביקושים לרכישת דירות מגורים ברמות מינוף גבוהות. ביום 21 בפברואר 2022 החליטה הועדה המוניטרית של בנק ישראל להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 0.1%. בנימוקים להחלטה ציינה הועדה המוניטרית, בין היתר, כי: ישראל מצויה בסביבת הגבול העליון של היעד ועומדת ב-12 החודשים האחרונים על שיעור של 3.1%; ומגמת עליית מחירי הדירות האיצה בחודשים האחרונים ו-12 החודשים האחרונים עלו בשיעור של 11.3%, קצב הגבוה באופן משמעותי בהשוואה לקצב של השנים האחרונות. בנוסף, לדברי הועדה המוניטרית במשק הישראלי נרשמה צמיחה גבוהה לצד נגיף הקורונה והאינדיקטורים השונים מצביעים על המשך הגידול בפעילות בקצב נאה, ולפיכך חברי הועדה כאמור סבורים כי בחודשים הקרובים יבשילו התנאים להתחיל בתהליך הדרגתי של העלאת הריבית בהתאם לתוואי האינפלציה, קצב הצמיחה והתעסוקה וזאת על מנת להמשיך ולתמוך בהשגת יעדי המדיניות, ולהבטיח המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים.¹⁴ יצוין כי ככל שהריבית תעלה, עלולה להיות לכך השפעה לרעה על פעילות החברה.

¹³ אתר בנק ישראל: <http://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-08-2013-loans.aspx>

¹⁴ לפרטים ראו הודעה לתקשורת של הועדה המוניטרית של בנק ישראל מיום 21 בפברואר, 2022, בכתובת: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/21-2-22.aspx>

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,¹⁵ בשנת 2021 מספר הדירות שהונפקו בגינן היתרי בנייה הוא כ-76,340, גידול בשיעור של כ-48% לעומת שנת 2020 (כ-51,660). כמו כן, החלה בנייתן של כ-63,300 דירות, גידול בשיעור של כ-22% בהשוואה לשנת 2020 (51,600). בנוסף, הסתיימה בנייתן של כ-46,780 דירות מה שמהווה ירידה בשיעור של כ-2.38% בהשוואה לשנת 2020 (47,920).

בשנת 2021 שיעור של כ-20.2% (כ-12,760) מהדירות שהחלה בנייתן היו במסגרת סבסוד ממשלתי, ירידה בשיעור של 17.35% (כ-15,440) בהשוואה לשנת 2020.

בשנת 2021, מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ-151 אלף דירות. עליה בשיעור של כ-12.25% בהשוואה לשנת 2020. שטח התחלות הבנייה לכל הייעודים הסתכם בשנת 2021 בכ-15.7 מיליון מ"ר (עליה בשיעור של כ-11% לעומת שנת 2020), מתוכם שיעור של כ-75.37% נועד למגורים. בהשוואה לשנת 2020, שטח הבניה למגורים עלה בשיעור של כ-12% ושטח הבניה שלא למגורים עלה בכ-7.5%.¹⁶

על פי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, הכמות המבוקשת של דירות חדשות בשנת 2021 עמדה על כ-70,500 דירות, מתוכן כ-56,060 דירות חדשות. מדובר בגידול בשיעור של כ-27.6% לעומת שנת 2020.¹⁷

על-פי סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, בסיכום שנת 2021 עומד מספר העסקאות על כ-151 אלף דירות (מתוכן כ-136 אלף עסקאות בשוק החופשי בניכוי עסקאות במסגרת "מחיר למשתכן", רמת שיא תקדימית, בגבוהה בשיעור של 27% ביחס לרמת השיא שנרשמה בשנת 2015, וכן הגבוהה בשיעור של 40% בהשוואה לשנת 2020).

סך רכישות המשקיעים בשנת 2021 עמד על כ-37 אלף דירות, רמת שיא תקדימית, הגבוהה בשיעור של 9% מרמת השיא שנרשמה בשנת 2015, גם כן על רקע גל רכישות משקיעים בטרם הכבדת מס הרכישה. בהשוואה לשנת 2020 מדובר על גידול בשיעור של 11.1%. כמו כן בשנת 2021 הסתכמו מכירות הקבלנים בסך של כ-55.5 אלף דירות חדשות, נתון המהווה גידול חד בשיעור של 41% בהשוואה לשנת 2020 (וכ-41 אלף דירות, בניכוי המכירות במסגרת "מחיר למשתכן").¹⁸

במהלך שנת 2021 נמשכה מגמת הגידול בביקושים והעליה בהיקפי ומחירי מכירת הדירות.

¹⁵ הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה "התחלות וגמר בנייה- סיכום שנת 2021" מיום 20.03.2022
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/094/04_22_094b.pdf

¹⁶ ראו ה"ש 7 לעיל.

¹⁷ לפרטים ראו הודעה לתקשורת, "הכמות המבוקשת של דירות חדשות – שנת 2021", מיום 14 בפברואר 2022, אתר הלמ"ס, בכתובת:
https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/052/04_22_052b.pdf

¹⁸ לפרטים ראו סקירת הכלכלן הראשי במשרד האוצר, "סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2021" מיום 27 בפברואר 2022, בכתובת:
https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122021/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122021.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. כמו כן, החברה הגדילה את היקף הקרקעות בהן היא מחזיקה באזור המרכז, בפרט בתל אביב.

ב. סוגי פרויקטים

1. רכישת קרקעות

התקשרות החברה לרכישת קרקעות בישראל נעשית באמצעות השתתפות במכרזים של רשות מקרקעי ישראל 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:

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

ב. קרקעות לא זמינות לבניה- דהיינו ללא תב"ע, בהן נדרשת החברה לתכנן את הקרקע ולעתים אף שטחים ציבוריים הסמוכים לה. 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.

2. 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 ראו סעיף 4.1.6 להלן.

3. עסקאות "השבה"

בהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1470 "הפסקת חכירה בקרקע חקלאית שיעודה שונה למטרת מגורים או תעסוקה" (להלן: "**החלטה 1470**"), חוכר המשיב קרקע חקלאית ששונה ייעודה, זכאי לפיצוי עבור זכויותיו והשקעותיו בקרקע. נוסף לפיצוי הכספי, ניתנת לחוכר זכות לרכוש, בפטור ממכרז ובתשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך הקרקע, מגרשים בתכנית (בגינה נדרשה ההשבה של הקרקע החקלאית). יצוין, כי החברה, לעיתים עם שותפות, רוכשת את הזכות האמורה, וכך היא ושותפותיה נכנסות בנעלי החוכר בעסקה מול רמ"י.

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 מעסיקה ומתקשרת 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).

כמו כן, החברה בוחנת מעת לעת התקשרות עם קבלני מפתח.

ד. סוגי שימושים במלאי

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

בשנת 2020 החברה החלה לקדם בקשות לאישור להשכרת בניינים למגורים במסגרת חוק עידוד השקעות הון. בשנת 2021 הגישה החברה בקשות נוספות. במסגרת החוק הנ"ל מקבלת החברה הטבות מס שונות. לפרטים נוספים ראו סעיף 4.1.1 י' להלן.

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 15% 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 כאמור.

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 בדצמבר 2021 וכן ליום 28 בפברואר 2022. 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 2019 עד 2020 לא חלו שינויים מהותיים בהיקפי הביצוע. עם זאת, בשנת 2021 חל גידול משמעותי בהיקפי הביצוע של החברה. כמו כן, בשנים 2020-2021 חל גידול בהיקפי רכישת קרקעות. בנוסף, 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 ומישוב עסקי;
- (3) צבר קרקעות המאפשר צמיחה ורצף פעילות עסקית;
- (4) ביצוע פרויקטים בפריסה גיאוגרפית רחבה;
- (5) הון אנושי – העסקת עובדים מקצועיים, בעלי ניסיון ונאמנות לחברה;
- (6) הקפדה על איכות השירות;
- (7) הקפדה על תכנון ואיכות הבניה;
- (8) ניסיון רב שנים בהליך הייזום, ביצוע ושיווק;
- (9) 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. מתסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

מתסומי 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 שבבעלות 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 עירונית 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 רלוונטיים, 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 ואילוצים נוספים החלים על החברה ראו סעיף 4.1.9 להלן.

י. השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הפעילות

עד לפני מספר שנים היה קיים גידול בביקוש לדירות למטרת השקעה. כחלק מפועלו בניסיון למתן את עליית מחירי הדירות, פעל משרד האוצר, בין היתר לריסון הביקושים מצד פלח אוכלוסיית המשקיעים, באמצעות הכבדת מס הרכישה וכן הפחתת מס השבח בגין אותן דירות. בעקבות חקיקה כאמור ירד באופן משמעותי מספר הדירות שנרכשו על ידי משקיעים. לפרטים נוספים לעניין הפחתת מס הרכישה לרוכשי דירות מגורים שאין זו דירתם היחידה בעקבות משבר הקורונה והעלאתו מחדש ראו סעיף 3.3.3 לעיל.

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 החלה ביישום החלטת המיסוי הנ"ל ואין ביכולתה, נכון למועד פרסום הדו"ח, לאמוד את השפעתו הכספית של יישום ההחלטה על פעילותה.

במסגרת חוק ההסדרים 2021 אושרו, בין היתר, שינויים במסגרת הפרק השביעי של חוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959, אשר קובע שיעורי מס מופחתים על הכנסה חייבת ממכירת דירות להשכרה או על השבח הריאלי ממכירת דירות להשכרה, וכן על ההכנסה החייבת מהשכרת הדירות, בכפוף לכך שהדירות יושכרו למגורים למשך 15 שנים מתוך 18 השנים הראשונות שלאחר תום הבניה, כאשר השוכרים ייהנו מתקופות השכרות רצופות של 5 שנים לכל הפחות. בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי המסלול הישן ימשיך לחול עבור בניינים להשכרה שלגביהם הוגשו בקשות לאישור עד ליום 31 בדצמבר, 2021.

בנוסף, במסגרת חוק ההסדרים 2021 אושר תיקון לגבי היטל השבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית, נקבע כי במקום שהיטל ההשבחה יעמוד על שיעור של 50% כברירת מחדל, רשויות מקומיות יוכלו לקבוע היטל השבחה לפי שלוש מדרגות בהתאם לאזורים השונים בשטחן המוניציפאלי – פטור מלא, שיעור של 25% היטל השבחה ושיעור של 50%.

לפרטים אודות השלכות מס בתחום הנדליין 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 31.12.2021:

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
אלפי ש"ח			
845,738	942,592	1,131,766	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
173,915	229,478	302,541	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
2,364,373	2,734,879	3,174,403	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2021 לחברה פרויקטים בארץ בשלבי ביצוע ותכנון, עתודות קרקע, פרויקטים מותלים ופרויקטים בהתחדשות עירונית בהיקף כולל של כ-27,163 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	
2,639	2,847	29	29	2,610	2,818	פרויקטים בהקמה ¹
2,588	2,735	203	203	2,385	2,532	פרויקטים בתכנון ²
8,603	9,878	5,658	6,169	2,945	3,709	עתודות קרקע ³
10,303	11,008	8,963	9,368	1,340	1,640	יח"ד התחדשות עירונית פינוי בינוי ⁴
695	695	695	695	-	-	תמ"א 38 הריסה ובניה ⁵
24,828	27,163	15,548	16,464	9,280	10,699	סה"כ יח"ד כולל "התחדשות עירונית"

- (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-1,640 יח"ד בפרויקטים עם תב"ע בתוקף ו-9,368 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 2021		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת ליח"ד בפרויקטים שהקמתם וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	גיל מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה וטרם הוכרה בגינן הכנסה (במונחי מספר יח"ד)
0-6	73,535	28
6-12	42,888	43
18-24	21,334	42
מעל 24	10,001	6
סך הכל	147,758¹	119
רווח גולמי צפוי	120,492	
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2022	26	

(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 כ- 12,700 אש"ח.

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2021	
2,847	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה
583	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
1,852	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
324	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד ליום 28/02/2021 (לגבי פרויקטים בהקמה)
835,475	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות) – אלפי ש"ח ¹
1,241,230	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח ²
189,081	רווח גולמי שהוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח
1,052,149	רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה – אלפי ש"ח ²

(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 תתממשנה, 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 2021 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			
169,112	106,257	רבעון 1	שנת 2022
143,256	90,361	רבעון 2	
87,641	74,467	רבעון 3	
79,046	65,656	רבעון 4	
179,441	206,936	שנת 2023	
91,974	116,684	שנת 2024	
44,758	51,981	שנת 2025	
795,231	712,342	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 2021 ו-2020, בסך של 1,093,324 אלפי ש"ח ו- 932,327 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 מרבית 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 ושמכירתם טרם הושלמה

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2021 – 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 31.12.2021	יח"ד שטרם הוכרה בגינת הכנסה ליום 31.12.2021 ¹	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					מתום התקופה ועד סמוך ליום 28.2.2022	רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	ממוצע מ"ר ליח"ד שנתרו במלאי	עלות המלוא ליח"ד במלאי ליום 31.12.2021	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט ³
								רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות						
Spirit - מגרש 1016 בנין 2	נתניה	2011	2016	2021	100%	-	1	6	3	1	2	-	1	20%	1,190	135	4,733	10,423
דמרי בשמורת ים	נתניה	2008	2011	2017	100%	3	3	1	3	-	-	-	3	46%	6,598	188	7,735	14,253
Dimri Town - שלב ג	ראש העין	2015	2017	2020	100%	1	1	-	-	-	-	-	1	27%	335	123	905	773
דמרי בחריש 3 - שלב א	חריש	2015	2017	2019	100%	1	1	-	-	3	-	-	1	14%	151	101	892	1,360
דמרי בחריש 3 - שלב ג	חריש	2015	2019	2021	100%	19	19	5	5	5	12	10	19	29%	5,660	101	13,759	23,539
דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)	אשדוד	2006	2010	2021 ⁵	100%	5	5	5	1	1	1	10	5	38%	7,082	244	11,762	23,703
דמרי על הים מגרש 16	אשדוד	2001	2004	2006	100%	2	2	-	-	-	-	-	2	54%	1,627	151	1,373	3,000
דמרי View - מגרש 702	נתיבות	2018	2019	2021	100%	6	6	2	2	9	-	5	6	25%	1,705	134	5,070	18,790
סנטרל פארק 17 - שלב א	באר שבע	2014	2016	2020	50%	39	41	9	10	9	8	9	41	35%	10,832	129	20,429	31,593
דמרי בכרמי גת בניין 1	קריית גת	2014	2019	2021	100%	1	2	4	7	4	-	17	2	73%	1,915	77	721	8,724
דמרי בכרמי גת בניין 3	קריית גת	2014	2018	2021	100%	16	16	2	7	4	4	6	16	46%	10,127	100	11,914	24,882
ממילא שלב א'+ב'	ירושלים	2010	2013	2021 ⁴	51.15%	20	22	2	8	1	1	-	22	52%	73,270	266	68,465	152,037
סה"כ						113	119	45	37	91	65	26	119		120,492		147,758	313,077

(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- 12,700 אלפי ש"ח.
 (3) בנוסף ליתרת העודפים המוצגת לעיל ישנן הכנסות צפויות שהוכרו מדירות שנמכרו וטרם נמסרו בסך של כ- 6 מש"ח.
 (4) לאור קצב המכירה האיטי בפרויקט, אשר כולל דירות יוקרה, החברה קידמה את קצב הבניה במקביל לקצב המכירה, ככל הניתן.
 (5) פרויקט זה הוקם במספר שלבים. משך בניית הפרויקט התעכב לאור שינוי תב"ע אותה נדרשה החברה לאשר, לצורך קבלת היתר בניה לתוספת קומות.

פרויקטים שהקמתם נסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה – נתונים נוספים

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2021 – 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 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	
17	18	18	17	17	21	דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)
7	-	-	-	-	-	דמרי על הים מגרש 16
11	11	9	8	8	-	דמרי View - מגרש 702
11	10	11	11	11	11	סנטרל פארק 17 - שלב א
15	13	12	11	11	-	דמרי בכרמי גת בניינים 1+2
14	12	12	11	11	14	דמרי בכרמי גת בניין 3
66		36	65	49	41	ממילא שלב א
12	10			10	10	דמרי בחריש 3 - שלב א
11	11	10	9	10	11	דמרי בחריש 3 - שלב ג
-	29	21	19	22	-	Spirit - מגרש 1016 בנין 2
26	23	27			-	דמרי בשמורת ים
10	-	-	-	-	-	Dimri Town - שלב ג

פרויקטים שהקמתם נסתיימה בשנת הדו"ח

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד שהסתיימו במהלך שנת 2021 – נתונים באלפי ש"ח													
מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	שיעור רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	יח"ד שהוכרה בגינן הכנסה ליום 31.12.2021	יח"ד שנמכרו	מיקום	שם
נתונים שהוכרו בשנה השוטפת					נתונים מצטברים ליום 31.12.21								
10	104	26%	8,930	25,827	34,757	27%	12,250	32,593	44,843	43	43	חריש	דמרי בחריש 3 - שלב ג
22	141	35%	17,235	32,480	49,715	28%	42,981	111,690	154,671	56	57	נתניה	Spirit - מגרש 1016 בנין 2
46	174	40%	24,101	36,562	60,663	46%	72,943	86,229	159,172	38	40	ירושלים	ממילא שלב א'+ב' ¹
17	148	41%	37,351	54,695	92,046	36%	93,258	169,440	262,698	114	114	אשדוד	דמרי טאוור (סיטי מגרש 2)
11	104	46%	34,290	39,629	73,919	46%	45,578	53,584	99,162	86	87	קריית גת	דמרי בכרמי גת בניינים 1+2
11	106	36%	17,426	31,545	48,971	35%	40,210	73,587	113,797	100	100	קריית גת	דמרי בכרמי גת בניין 3
12	123	29%	9,890	23,682	33,572	33%	27,844	55,444	83,288	56	56	אשקלון	דמרי בברנע בניין 2
9	109	26%	10,975	31,266	42,241	24%	21,719	70,213	91,932	111	111	נתיבות	דמרי View - מגרש 702
9	123	35%	8,235	15,543	23,778	35%	24,901	45,754	70,655	69	69	אופקים	אפיקי דמרי בניה רוויה
			168,433	291,229	459,662		381,684	698,534	1,080,218	673	677		סה"כ

(1) פרויקט בשותפות- נתוני מכירות מוצגים בשיעור של 100% מהיקפי המכירה. נתוני העלויות וההכנסות מוצגים לפי חלק החברה (51.15%).

(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 2021 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 2021 – 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	שילוח השלמה כספי ליום 31.12.2021	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2021	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שילוח רווח גולמי צפוי	עודפים צפויים בסיועם לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שילוח הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל החשבוני ב- % ¹	
									ליום 31.12.20	ליום 31.12.21	01.01.21 - עד ליום 28.02.22								
פרויקטים לא מהותיים																			
דמרי אפקה צפון ²	קריית ביאליק	2017	2021	2025	100%	330	116	2%	-	-	-	330	422,037	357,728	64,309	15%	83,780	15%	
דמרי בחריש 3 - שלב ד ³	חריש	2015	2019	2022	100%	78	107	85%	78	-	-	-	83,667	58,750	24,917	30%	61,696	11%	
Spirit - מגרש 1016 בנין 3	נתניה	2011	2016	2023	100%	61	141	68%	4	51	-	10	202,782	127,520	75,262	37%	144,832	13%	
דמרי ימה עיר ימים נתניה ¹²	נתניה	2011	2018	2023	100%	60	145	53%	1	-	-	60	247,440	139,104	108,336	44%	202,618	12%	
גבעתיים I AM - בנין 1 ³	גבעתיים	ל.ר	2018	2022	50%	144	124	76%	6	72	47	34	176,045	109,252	66,793	38%	77,452	14%	
מגדל שמואל - מגרש 14	גבעת שמואל	2019	2021	2024	100%	108	116	11%	2	74	7	34	276,633	209,892	66,741	24%	125,147	22%	
Harmony אשדוד - שלב א ⁴	אשדוד	ל.ר	2020	2025	100%	186	126	15%	8	79	50	51	264,396	212,945	51,451	19%	130,696	20%	
דמרי עיר היין מגרש 111 ⁵	אשקלון	2019	2021	2024	100%	146	95	26%	90	15	-	131	162,764	125,437	37,327	23%	82,974	7%	
דמרי עיר היין מגרש 15 ⁶	אשקלון	2019	2021	2024	100%	180	95	11%	118	7	-	173	201,782	149,901	51,881	26%	75,028	7%	
דמרי בברנע בנין 1 ⁷	אשקלון	2013	2018	2022	100%	56	123	93%	-	56	56	-	80,631	56,714	23,917	30%	791	14%	

- (1) בפרויקטים המוקמים בשלבים, בד"כ החברה מעמידה את ההון העצמי בשיעור הנדרש מעלות ההקמה של השלב הראשון בפרויקט, אולם בשלבים הבאים העמדת ההון העצמי מתבצעת באמצעות ריתוק עודפים מחשב הקודם.
- (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 330 יח"ד מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו-50% במסגרת שוק חופשי. טרם החל שיווק ליום 31.12.21.
- (3) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 38 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו-106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.5(ג) להלן. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
- (4) בפרויקט מתוכננות 748 יח"ד - מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו-596 יח"ד לשיווק. בנין ראשון בן 186 יח"ד ויתר יח"ד ב-3 בניינים נוספים. הנתונים המוצגים בטבלה הם של הבניין הראשון, בו 56 יח"ד לבעלי הדירות ו-130 יח"ד לשיווק. בבניין הראשון תימסרנה לבעלי הדירות 15 דירות יותר מאשר חלקו היחסי של הבנין בפרויקט. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות הבניין ירד, שכן משוקות פחות יח"ד יום 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 (במקום 56 יח"ד בפועל), שיעור הרווחיות היה גדל לכ-24%.
- (5) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 146 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו-30% במסגרת שוק חופשי
- (6) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 180 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו-30% במסגרת שוק חופשי
- (7) בחודש דצמבר 2020 מכרה החברה את הבנין בשלמותו לחברת "מגורטי". לפרטים נוספים ראו דו"ח מייד שפרסמה החברה ביום 21.12.2020, אסמכתא מספר 130372-01-2020.

פרויקטים בהקמה – נתונים כלליים (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2021 – 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 31.12.21	יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים - במצטבר			סה"כ עלויות צפויות לפרויקט	סה"כ הכנסות צפויות לפרויקט	רווח גולמי צפוי בפרויקט	שיעור רווח גולמי צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה הכולל ב- % ¹	
									יום 31.12.20	יום 31.12.21	01.01.21 עד ליום 28.02.22							
פרויקטים לא מהותיים																		
פסגת ברנע בנין 2 ^{12,8}	אשקלון	2014	2020	2024	100%	56	132	25%	-	-	-	56	94,925	59,423	35,502	37%	791	25%
פסגת ברנע בנין 1	אשקלון	2014	2020	2023	100%	56	132	28%	-	55	1	1	92,160	59,275	32,885	36%	19,119	
דמרי מתחמי הבוטיק שלב א	קריית גת	2017	2020	2023	100%	53	104	43%	-	24	10	29	76,702	45,135	31,567	41%	38,559	10%
דמרי מתחמי הבוטיק שלב ב ¹²	קריית גת	2017	2020	2023	100%	29	104	22%	-	-	-	29	42,798	24,633	18,165	42%	25,492	
דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג ¹²	קריית גת	2017	2021	2023	100%	48	104	3%	-	-	-	48	69,399	40,679	28,720	41%	39,946	
דמרי View - מגרש 701 ⁹	נתיבות	2018	2019	2022	100%	117	109	91%	79	113	2	4	101,481	76,504	24,977	25%	22,762	17%
דמרי View - מגרש 703 ⁹	נתיבות	2018	2019	2022	100%	78	109	85%	51	76	1	2	66,491	51,611	14,880	22%	14,698	
רמות יורם מאוחד למגרשים 204 205 208 ¹¹	נתיבות	2019	2021	2023	100%	414	110	20%	-	61	64	353	425,481	298,835	126,646	30%	220,071	18%
villa 48 קוטג'ים אופקים	אופקים	2003	2020	2022	100%	48	153	56%	9	38	3	10	80,961	51,228	29,733	37%	30,731	15%
סנטרל פארק 17 - שלב ב ¹⁴	באר שבע	2014	2017	2022	50%	272	117	81%	19	56	8	216	183,478	121,400	62,078	34%	119,468	21%
סה"כ						2,520			318	855	318	1,571	3,352,053	2,375,966	976,087		1,516,649	
פרויקטים מהותיים מאד¹⁰																		
דמרי ימה- מרינה אשקלון	אשקלון	2013	2021	2026	100%	327	103	1%	-	46	6	281	598,518	333,375	265,143	44%	262,847	14%
סה"כ כללי						2,847			324	901	324	1,852	3,950,571	2,709,341	1,241,230		1,779,496	
מגרשים לשיווק																		
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	אופקים	2003	ל.ר.	ל.ר.	100%	269			119	179	1	90	191,794	47,183	144,611	75%	96,603	20%

(8) החברה בוחנת אפשרות להשכיר בבנין זה דירות לפי הוראות פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט 1959.

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

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

(11) פרויקט "מחיר למשתכן" לבנית 414 יח"ד, מתוכן 30% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

(12) טרם החל שיווק ליום 31.12.21.

(13) הנתונים המוצגים בטבלה אינם כוללים עלויות בסך 7,982 אש"ח והכנסות צפויות בסך 14 מ"ש"ח, המיוחסות לחלק מסחרי בפרויקט.

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

פרויקטים בהקמה – נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2021 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																	
מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי המלאי הבלתי מכור	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.21	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.21	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.21	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.21	יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021			צפי הכנסות בלתי מכור ממלאי	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			שם	
									אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה		קרקע היטלים פיתוח	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו בפרויקט	יתרת סכומים לקבל לפי חתומים		סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה
בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020	בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021	מיום 1.1.2022 עד 28.02.2022															
פרויקטים לא מהותיים																	
-	-	-	10	64,309	-	-	-	275,257	2,103	345	4,589	75,434	422,037	-	-	-	דמרי אפקה צפון 12
-	10	-	-	4,563	20,354	48,014	68,368	7,399	2,144	187	37,983	11,037	1,124	14,175	67,971	14,572	דמרי בחריש 3 - שלב 13
-	23	29	27	37,218	38,044	73,613	111,657	24,319	1,203	5,045	47,523	49,430	38,235	52,890	73,574	90,973	Spirit - מגרש 1016 בנין 3
-	-	-	28	108,336	-	-	-	44,860	1,380	8,169	36,281	48,414	247,440	-	-	-	דמרי ימה עיר ימים נתניה 12
25	26	30	28	41,681	25,112	57,610	82,722	23,834	4,837	101	29,102	51,378	58,786	34,537	52,254	65,005	גבעתיים I AM - בניין 1 3
24	25	27	24	63,443	3,298	10,848	14,146	89,532	4,908	1,795	10,572	103,085	94,869	167,618	124,574	57,190	מגדל שמואל - מגרש 14
-	15	18	16	45,018	6,433	18,705	25,138	119,033	3,891	-	8,569	81,452	103,200	136,058	121,221	39,975	Harmony אשדוד - שלב א 4
-	13	9	10	36,104	1,223	3,390	4,613	79,716	1,509	-	26,240	17,972	142,161	15,990	12,688	7,915	דמרי עיר היין מגרש 111 5
-	14	9	10	51,396	485	1,187	1,672	128,948	2,325	-	14,621	26,309	189,609	10,501	4,388	7,785	דמרי עיר היין מגרש 15 6
11	-	-	-	2,712	21,205	52,454	73,659	3,138	1,717	710	37,383	13,766	-	6,972	3,929	76,702	דמרי בברנע בניין 1 7
-	12	15	15	24,078	8,807	15,410	24,217	32,023	1,209	407	11,805	13,831	2,603	65,340	37,276	52,281	פסגת ברנע בנין 1
-	-	-	16	35,502	-	-	-	33,638	900	407	10,647	13,831	94,925	-	-	-	פסגת ברנע בנין 2 12/8
-	14	14	14	23,276	8,291	12,521	20,812	19,316	748	95	13,685	11,291	41,108	14,782	17,736	17,858	דמרי מתחמי הבטיק שלב א

(1) בפרויקטים המוקמים בשלבים, בד"כ החברה מעמידה את ההון העצמי בשיעור הנדרש מעלות ההקמה של השלב הראשון בפרויקט, אולם בשלבים הבאים העמדת ההון העצמי מתבצעת באמצעות ריתוק עודפים מהשלב הקודם.
 (2) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 330 יח"ד מתוכן 50% במסגרת מחיר למשתכן ו- 50% במסגרת שוק חופשי. טרם החל שיווק ליום 31.12.21.
 (3) פרויקט התחדשות עירונית לבניית 144 יח"ד, מתוכן 38 יח"ד אשר עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 106 יח"ד לשיווק. למידע נוסף בדבר סטטוס הליכי תכנון בפרויקט זה, ראה סעיף 4.1.5 (ג) להלן. העלויות וההכנסות המוצגות משקפות את חלק החברה בלבד.
 (4) בפרויקט מתוכננות 748 יח"ד- מתוכן 152 יח"ד לבעלי דירות ו- 596 יח"ד לשיווק. בנין ראשון בן 186 יח"ד ויתר יח"ד ב- 3 בניינים נוספים. הנתונים המוצגים בטבלה הם של הבניין הראשון, בו 56 יח"ד לבעלי הדירות ו- 130 יח"ד לשיווק. בבניין הראשון תימסרנה לבעלי הדירות 15 דירות יותר מאשר חלקו היחסי של הבניין בפרויקט. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות הבניין ירד, שכן משווקות פחות יח"ד יום 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 (במקום 56 יח"ד בפועל), שיעור הרווחיות היה גדל לכ-34%.
 (5) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 146 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו- 30% במסגרת שוק חופשי.
 (6) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 180 יח"ד, מתוכן 70% במסגרת מחיר למשתכן ו- 30% במסגרת שוק חופשי.
 (7) בחודש דצמבר 2020 מכרה החברה את הבנין בשלמותו לחברת "מגוריטי". לפרטים נוספים ראו דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 21.12.2020, אסמכתא מספר 2020-01-130372.
 (8) החברה בוחנת אפשרות להשכיר בבנין זה דירות לפי הוראות פרק שביעי 1 לחוק עידוד השקעות הון, תשי"ט 1959.

פרויקטים בהקמה – נתונים על הכנסות ועלויות (המשך)

פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת 2021 – נתונים על הכנסות, עלויות והמחירים בפרויקט – באלפי ש"ח																	
שם	הכנסות מחוזים חתומים נכון ליום האחרון של שנת הדיווח			צפי ממלאי בלתי מכור	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.21	עלויות מצטברות שהוכרו ליום 31.12.21	רווח גולמי שהוכר ליום 31.12.21	רווח גולמי שטרם הוכר ליום 31.12.21	מחיר ממוצע למ"ר לפיו הושב 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 מחוזים חתומים שטרם הוכרו בפרויקט		אחרות	קרקע היטלים פיתוח	בנייה	עלויות מימון לפרויקט							בשנה 31.12.2020	בשנה 31.12.2021	מיום 1.1.2022 עד 28.02.2022
פרויקטים לא מהותיים																	
דמרי מתחמי הבוטיק שלב ב ¹²	-	-	-	42,798	6,178	3,735	52	156	14,512	-	-	-	18,165	14	-	-	
דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג ¹²	-	-	-	69,399	10,060	923	44	199	29,453	-	-	-	28,720	14	-	-	
דמרי View - מגרש 701 ⁹	74,730	21,924	8,924	4,827	9,410	58,345	169	2,281	6,299	87,730	66,282	21,448	3,529	11	10	9	
דמרי View - מגרש 703 ⁹	46,966	17,491	11,446	2,034	6,320	36,519	113	1,522	7,137	53,011	40,197	12,814	2,066	9	8	9	
רמות יורם מאוחד למגרשים 208 205 204 ¹⁰	3,937	46,347	47,490	375,197	38,884	50,364	158	3,290	206,139	2,794	2,073	721	125,925	10	9	8	
villa 48 קוטג'ים אופקים	35,537	25,785	26,435	19,639	10,124	21,944	139	1,067	17,954	34,887	24,194	10,693	19,040	13	13	11	
סנטרל פארק 17 - שלב ב ^{8 14}	10,151	25,773	6,167	147,554	26,513	73,067	816	2,414	18,590	29,757	20,306	9,451	52,627	12	11	10	
סה"כ	601,577	652,931	619,325	2,097,545	624,719	533,897	18,752	39,803	1,181,097	635,183	446,804	188,379	787,708				
פרויקטים מהותיים מאוד																	
דמרי ימה- מרינה אשקלון	15,624	57,810	71,866	525,084	60,003	3,042	207	2,722	267,401	1,568	866	702	264,441	18	18	18	
סה"כ כלי	617,201	710,741	691,191	2,622,629	684,722	536,939	18,959	42,525	1,448,498	636,751	447,670	189,081	1,052,149				
מגרשים לשיווק																	
אפיקי דמרי מגרשים לשיווק	93,391	12,319	52,990	86,154	44,083	132			2,967	50,305	13,831	36,474	108,137	-			

(9) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 312 יח"ד, מתוכן 60% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-40% מכירה בשוק חופשי.
 (10) לפרטים נוספים לעניין פרויקטים מהותיים מאוד, ראו סעיף 4.1.7 להלן. הנתונים לגבי פרויקטים מהותיים מאוד צורפו לטבלה זו מטעמי נוחות.
 (11) פרויקט "מחיר למשתכן" לבניית 414 יח"ד, מתוכן 30% במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.
 (12) טרם החל שיווק ליום 31.12.21.

(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 ייחזרו 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								
175	68	171	39	100%	נחתם הסכם ליווי	2025	2022	70,448	2011	נתניה	עיר ימים מגרש 1008 - בניין 2
124	144	124	144	50%	טרם נחתם הסכם ליווי	2025	2022	-	ל.ר.	גבעתיים	פינוי בינוי גבעתיים בניין 2 ¹
109	150	109	150	50%	טרם נחתם הסכם ליווי	2026	2022	-	ל.ר.	פתח תקווה	שלום אש פינוי בינוי - שלב א ²
125	81	125	74	100%	מימון קרקע	2026	2022	77,396	2020	גבעת שמואל	גבעת שמואל מגרש B15
119	280	142	190	100%	מימון קרקע	2027	2022	201,995	2020	תל אביב	פארק בבלי מגרש 4 ³
83	27	83	27	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2024	2022	-	ל.ר.	תל אביב	אנטיגונוס - תמ"א 38 ⁴
101	24	101	24	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2024	2022	-	ל.ר.	תל אביב	משה שרת 60 - תמ"א 38 ⁵
108	36	108	36	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2024	2022	-	ל.ר.	תל אביב	משה שרת 14 - תמ"א 38 ⁶
106	344	119	344	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2027	2022	-	ל.ר.	אור יהודה	פינוי בינוי - אור יהודה ⁷
123	188	175	157	100%	טרם נחתם הסכם ליווי	2026	2022	10,517	ל.ר.	אשדוד	פינוי בינוי - Harmony שלב ב
106	48	106	48	100%	נחתם הסכם ליווי	2025	2022	10,359	2017	קריית גת	קריית גת-הזרע-מגרש 341
106	82	106	82	100%	מימון קרקע	2026	2022	17,594	2017	קריית גת	קריית גת-הזרע-מגרש 331
106	164	106	164	100%	מימון קרקע	2027	2022	35,030	2017	קריית גת	קריית גת-הזרע-321
122	156	122	156	100%	מימון קרקע	2026	2022	8,842	2015	שדרות	שכונת המוסיקה מגרש 1 מגורים
110	289	110	289	100%	מימון קרקע	2026	2022	70,846	2020	באר שבע	שכונת הפארק באר שבע
119	654	111	608	100%	מימון קרקע	2027	2022	53,284	2020	אופקים	אפיקי הנחל מתחמים 1+2+4+5 ⁸
2,735		2,532						556,311			סה"כ

(1) פרויקט התחדשות עירונית. שלב ב' כולל 144 יח"ד, מתוכן 34 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 110 יח"ד לשיווק.

(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) בבלי- בנוסף לעלות ששילמה החברה בגין רכישת הקרקע, צפויה החברה לשלם 26% מתמורות מכירת הדירות בעתיד לצד ג'.

- (4) 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 ליזם הינו כ- 1,038 מ"ר.
- (5) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 8 יח"ד ובניית 24 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 1,212 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ- 1,300 מ"ר.
- (6) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 36 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 2,005 מ"ר, והיקף השטחים ליזם הינו כ- 1,941 מ"ר (שטחי מכר).
- (7) בפרויקט מתוכננות 808 יח"ד-שלב ראשון 344 יח"ד ב-3 מבנים והשאר ב-5 בניינים נוספים, מתוכם 184 יח"ד לבעלי דירות ו-614 יח"ד לשיווק. הנתונים המוצגים בטבלה הם של השלב הראשון, אשר בו צפויה החברה לבנות 344 יח"ד, מתוכם 104 יח"ד לבעלי הדירות ו-240 יח"ד לשיווק. בשלב הראשון תימסרנה 104 יח"ד לבעלי הדירות, יותר מאשר חלקו היחסי של השלב בפרויקט, אשר עומד על 69 יח"ד, קרי: 35 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות השלב ירד, שכן משווקות פחות יח"ד בשלב זה, וכן עלויות בניית הדירות עבור בעלי הדירות, קרי עלויות הקרקע, יוחסו לשלב זה. להערכת החברה, לו היו נמסרות בשלב הראשון 69 יח"ד לבעלי הדירות, כפי חלקו היחסי בפרויקט, שיעור הרווחיות היה גדל לכ-35%. למידע נוסף בדבר פרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6(ו) להלן.
- (8) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 30% מיחה"ד שתיבנינה הן למכירה במסגרת "מחיר למשתכן" ו-70% מכירה בשוק חופשי.

פרויקטים בתכנון – נתונים על הכנסות ועלויות

פרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרוייקט – באלפי ש"ח. הכנסות ועלויות מוצגות לפי חלק החברה															
שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרוייקט (בכל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	מספר חוזים מוקדמים חתומים	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) ליום 31.12.2021		עלויות שהושקעו בפועל בפרוייקט עד ליום 31.12.2021			סה"כ ההכנסות הוכרו	מחיר ממוצע למ"ר לפיו הושב צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזה מכירה מחייבים	סה"כ חוזים חתומים שטרם הוכרו	סה"כ עלויות שטרם הוכרו	סה"כ עלויות צפויות בפרוייקט	סה"כ רווח גולמי צפוי (%)	
			שנתקבלו	יתרת סכומים חוזים	קרקע, היטלים פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרוייקט	ואחרות								
עיר ימים מגרש 1008 - בניין 2	-	-	-	-	55,670	10,337	4,441	321,300	27	321,300	-	-	175,678	145,622	45.3%
פינוי בינוי גבעתיים בניין 2 ¹	-	-	-	-	-	-	-	190,588	28	190,588	-	-	107,899	82,689	43.4%
שלוש אש פינוי בינוי - שלב א ²	-	-	-	-	-	-	-	115,735	20	115,735	-	-	86,599	29,136	25.2%
גבעת שמואל מגרש B15	-	-	-	-	76,480	598	318	212,606	21	212,606	-	-	169,048	43,558	20.5%
פארק בבלי מגרש 4 ³	-	-	-	-	199,341	-	2,654	1,122,520	46	1,122,520	-	-	833,179	289,341	25.8%
אנטיגונוס - תמ"א 38 ^{4 9}	-	-	-	-	-	-	-	60,202	58	60,202	-	-	51,100	9,102	15.1%
משה שרת 60 - תמ"א 38 ^{5 9}	-	-	-	-	-	-	-	75,264	58	75,264	-	-	50,285	24,979	33.2%
משה שרת 14 - תמ"א 38 ^{6 9}	-	-	-	-	-	-	-	110,056	57	110,056	-	-	86,202	23,854	21.7%
פינוי בינוי - אור יהודה ⁷	-	-	-	-	-	-	-	450,000	21	450,000	-	-	367,428	82,572	18.3%
פינוי בינוי - Harmony שלב ב	-	-	-	-	1,517	-	9,000	308,461	17	308,461	-	-	202,609	95,335	30.9%
קרית גת- הזרע-מגרש 341	-	-	-	-	10,060	44	255	69,399	14	69,399	-	-	41,078	28,321	40.8%
קרית גת- הזרע-מגרש 331	-	-	-	-	17,185	76	333	117,722	14	117,722	-	-	69,493	48,229	41.0%
קרית גת- הזרע-321	-	-	-	-	34,370	151	509	242,500	14	242,500	-	-	103,957	103,513	42.7%
שכונת המוסיקה מגרש 1 מגורים	-	-	-	-	6,977	336	1,529	165,352	9	165,352	-	-	131,498	25,012	15.1%
שכונת הפארק באר שבע	-	-	-	-	68,902	976	968	379,168	12	379,168	-	-	220,782	87,540	23.1%
אפיקי הנחל מתחמים ⁸ 1+2+4+5	-	-	-	-	52,395	153	736	650,076	9	650,076	-	-	423,359	173,433	26.7%
סה"כ	-	-	-	-	522,897	12,671	20,743	4,590,949		4,590,949	-	-	3,298,713	1,292,236	

- (1) פרויקט התחדשות עירונית . שלב ב' כולל 144 יח"ד, מתוכן 34 יח"ד עתידות להימסר לבעלי הדירות ו- 110 יח"ד לשיווק.
- (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) בבלי- בנוסף לעלות ששילמה החברה בגין רכישת הקרקע, צפויה החברה לשלם 26% מתמורות מכירת הדירות בעתיד לצד ג'
- (4) 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 לזים הינו כ- 1,038 מ"ר.
- (5) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 8 יח"ד ובניית 24 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 1,212 מ"ר, והיקף השטחים לזים הינו כ- 1,300 מ"ר.
- (6) פרויקט התחדשות עירונית תמ"א 38, להריסת 17 יח"ד ובניית 36 יח"ד. היקף השטחים שיימסרו לבעלי הדירות הינו כ- 2,005 מ"ר, והיקף השטחים לזים הינו כ- 1,941 מ"ר (שטחי מכר).
- (7) בפרויקט מתוכננות 808 יח"ד-שלב ראשון 344 יח"ד ב- 3 מבנים והשאר ב- 5 בניינים נוספים, מתוכם 184 יח"ד לבעלי דירות ו- 614 יח"ד לשיווק. הנתונים המוצגים בטבלה הם של השלב הראשון, אשר בו צפויה החברה לבנות 344 יח"ד, מתוכן 104 יח"ד לבעלי הדירות ו- 240 יח"ד לשיווק. בשלב הראשון תימסרנה 104 יח"ד לבעלי הדירות, יותר מאשר חלקו היחסי של השלב בפרויקט, אשר עומד על 69 יח"ד, קרי: 35 יח"ד נוספות. כתוצאה מכך, שיעור רווחיות השלב ירד, שכן משווקות פחות יח"ד בלשלב זה, וכן עלויות בניית הדירות עבור בעלי הדירות, קרי עלויות הקרקע, יוחסו לשלב זה. להערכת החברה, לו היו נמסרות בשלב הראשון 69 יח"ד לבעלי הדירות, כפי חלקו היחסי בפרויקט, שיעור הרווחיות היה גדל לכ-29%. למידע נוסף בדבר פרויקט זה, ראה סעיף 4.1.6(ו) להלן.
- (8) פרויקט "מחיר למשתכן" בו 30% מיח"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 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		
3,765	4,788	5,811	6,834	7,857	חריש	פרויקטים שהקמתם הושלמה ומכירתם טרם הושלמה במלואה - לפי ערים
5,762	6,775	7,788	8,801	9,814	נתניה	
6,525	7,617	8,709	9,801	10,893	אשדוד	
1,028	1,366	1,705	2,044	2,383	נתיבות	
59,097	66,183	73,270	80,357	87,444	ירושלים	
9,574	10,808	12,042	13,276	14,510	קרית גת	
211	273	335	397	459	ראש העין	
6,448	7,941	9,434	10,927	12,420	באר שבע	
22,105	43,207	64,309	85,411	106,513	דמרי אפקה צפון	פרויקטים בהקמה
4,451	4,507	4,563	4,619	4,675	דמרי בחריש 3 - שלב ד	
33,394	35,306	37,218	39,130	41,042	Spirit - מגרש 1016 בנין 3	
83,592	95,964	108,336	120,708	133,080	דמרי ימה עיר ימים נתניה	
35,802	38,742	41,681	44,620	47,560	גבעתיים I AM - בניין 1	
53,956	58,700	63,443	68,186	72,930	מגדל שמואל - מגרש 14	
34,698	39,858	45,018	50,178	55,338	Harmony אשדוד - שלב א	
21,888	28,996	36,104	43,212	50,320	דמרי עיר היין מגרש 111	
32,435	41,916	51,396	60,876	70,357	דמרי עיר היין מגרש 15	
2,712	2,712	2,712	2,712	2,712	דמרי בברנע בניין 1	
23,818	23,948	24,078	24,208	24,338	פסגת ברנע בנין 1	
26,009	30,756	35,502	40,248	44,995	פסגת ברנע בנין 2	
19,165	21,221	23,276	25,331	27,387	דמרי מתחמי הבוטיק שלב א	
13,885	16,025	18,165	20,305	22,445	דמרי מתחמי הבוטיק שלב ב	
21,780	25,250	28,720	32,190	35,660	דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג	
3,046	3,288	3,529	3,770	4,012	דמרי View - מגרש 701	

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 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	
1,863	1,964	2,066	2,168	2,269	דמרי View - מגרש 703
17,076	18,058	19,040	20,022	21,004	villa 48 קוטג'ים אופקים
37,872	45,249	52,627	60,005	67,382	סנטרל פארק 17 - שלב ב
211,933	238,187	264,441	290,695	316,949	דמרי ימה- מרינה אשקלון
88,405	107,165	125,925	144,685	163,445	רמות יורם מאוחד למגרשים 208 205 204

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		
90,495	77,402	64,309	51,216	38,123		דמרי אפקה צפון
5,258	4,910	4,563	4,216	3,868		דמרי בחריש 3 - שלב ד
39,502	38,360	37,218	36,076	34,934		Spirit - מגרש 1016 בנין 3
111,599	109,968	108,336	106,704	105,073		דמרי ימה עיר ימים נתניה
46,348	44,015	41,681	39,347	37,014		גבעתיים I AM - בניין 1
71,798	67,621	63,443	59,265	55,088		מגדל שמואל - מגרש 14
60,126	52,572	45,018	37,464	29,910		Harmony אשדוד - שלב א
43,608	39,856	36,104	32,352	28,600		דמרי עיר היין מגרש 111
63,854	57,625	51,396	45,167	38,938		דמרי עיר היין מגרש 15
2,994	2,853	2,712	2,571	2,430		דמרי בברנע בניין 1
27,169	25,623	24,078	22,533	20,987		פסגת ברנע בנין 1
38,724	37,113	35,502	33,891	32,280		פסגת ברנע בנין 2
25,088	24,182	23,276	22,370	21,464		דמרי מתחמי הבוטיק שלב א
19,525	18,845	18,165	17,485	16,805		דמרי מתחמי הבוטיק שלב ב
31,508	30,114	28,720	27,326	25,932		דמרי מתחמי הבוטיק שלב ג
4,121	3,825	3,529	3,233	2,937		דמרי View - מגרש 701
2,730	2,398	2,066	1,734	1,402		דמרי View - מגרש 703
20,733	19,887	19,040	18,193	17,347		villa 48 קוטג'ים אופקים
54,309	53,468	52,627	51,786	50,945		סנטרל פארק 17 - שלב ב
289,869	277,155	264,441	251,727	239,013		דמרי ימה- מרינה אשקלון
145,559	135,742	125,925	116,108	106,291	208 205 204	רמות יורם מאוחד למגרשים

פרויקטים בהקמה

עבודות קרקע (ד)

נתונים בדבר עבודות קרקע

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

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה בעבודות קרקעות.

החברה מבהירה כי המידע הנכלל בטבלת עבודות 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

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
ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו 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										
מחיר למשתכן מגרשים 10+11 ¹⁹	קריית ביאליק	2018	3,221	-	221	-	3,442	100%	12,022	412	120	450	110	תב"ע בתוקף, החברה תגיש בקשה לתוספת לפי הקלת שבס
מתחם מרכזי עסקת מזומן וקומבינציה ²⁰	חדרה	2010	37,007	-	3,723	-	40,730	100%	388,800	-	-	1,226	לא ניתן להעריך	ראה הערת שוליים 20
								כ 82%				1,275		
מתחם דרומי עסקת מזומן וקומבינציה ²⁰	חדרה	2010	32,007	-	-	-	32,007	100%	292,200	-	-	930	לא ניתן להעריך	ראה הערת שוליים 20
								כ 82%				930		

¹⁹ פרויקט "מחיר למשתכן". בחודש נובמבר 2018 קיבלה החברה אישור מרמ"י על הקצאת קרקע 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. נכון למועד פרסום הדו"ח החברה ביקשה מרמ"י להמציא לה שוברים לתשלום הקרקע והוצאות הפיתוח.

²⁰ רכישת הזכויות במקרקעין- ביום 20.5.2010 התקשרה החברה בהסכם עם מחזיקות זכויות הבעלות בקרקע בשטח של כ-680 דונמים בחדרה. 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 תמורות, כאשר הבעלים יהיו זכאים לאחוזים משתנים ממחירי המכירה של כל יח"ד שתימכר (להלן: "עסקת התמורות"), אשר משקפים בממוצע, להערכת החברה, כ- 18%. בנוסף, במסגרת עסקת התמורות ערבה החברה לפירעון הלוואה של בעל הקרקע בסך של עד 69 מיליון ש"ח. הקרקע מורכבת משתי חטיבות- על כמחצית מהמקרקעין חלה תכנית מתאר שהינה בעלת ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה (להלן: "החטיבה המרכזית"), והמחצית השניה, המיועדת בעיקר למגורים בטווח הארוך, הינה בשלב זה בעלת ייעוד חקלאי (להלן: "החטיבה הדרומית"). הליכי התכנון בחטיבה המרכזית- שטח התכנית שמתכננת החברה הינו כ- 648 דונם וחלק החברה בתכנית הינו כ- 60%. התכנית המפורטת כוללת זכויות לבניית כ- 4,388 יח"ד בתוספת שטחי מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 28,120 מ"ר (לעיל ולהלן: "התכנית"). נכון למועד פרסום הדו"ח, התכנית הופקדה והוגשו לה התנגדויות. בשלב זה ההתנגדויות בדיונים בוועדה. יודגש כי היקף יח"ד הרשום בטבלה דלעיל מוצג בהתאם לטבלאות איזון בתכנית. היקף יח"ד אינו סופי ועשוי להשתנות בהתאם לתמהיל המגורים והמסחר שיוקצה לחברה, הכל בכפוף לאישור הוועדה המחוזית, ככל שיינתן. הליכי התכנון בחטיבה הדרומית- שטח התב"ע הכולל הינו כ-487 דונם ולהערכת החברה היא עתידה לכלול כ- 3,100 יח"ד, זאת ככל שיאושרו תהליכי התכנון בעתיד (חלק החברה שנרכש במזומן מהווה כ- 145 דונם וחלק החברה שירכש במסגרת עסקת התמורות הינו בהיקף דומה). נכון למועד פרסום הדו"ח טרם החלו הליכי תכנון ובכוננת החברה לקדםם לאחר סיום הליכי התכנון בחטיבה המרכזית.

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
זכויות בניה					שטח מגרש	חלק התאגידי האפקטיבי ב-%	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (מפולח לפי שימושים)			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו 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 / ייעוד אחר										
תבי"ע בתוקף. החברה יוזמת שינוי תבי"ע בסמכות מחוזית.	108	174	123	140	7,443	100%	52,276	-	308	4,268	47,700	2014	נתניה	מגרש 1
תוכנית בסמכות ועדה מחוזית. זכויות בנייה בתכנית הינן לכ- 25,740 מ"ר מגורים (כ- 264 יח"ד), 855 מ"ר מסחר ו-13,342 מ"ר תעסוקה. חלק החברה בתכנית 25%.	-	כ- 66 יח"ד בתוספת כ- 214 מ"ר מסחר וכ- 3,336 מ"ר תעסוקה	-	-	5,720	100%	8,049	-	-	-	8,049	2021	נתניה	כוכב ים מתחם 5
קרקע בייעוד חקלאי.	-	לא ניתן להעריך	-	-	כ- 30,000	100%	42,309	-	-	-	42,309	2021	הוד השרון	שביל התפוזים
הזכויות בשני המגרשים הינן במושעא יחד עם שותפים ובשניהם צפוי הליך פירוק שיתוף. הליכי תכנון טרם החלו. בהתאם להוראות תוכנית תא/5000 מוקנות זכויות נוספות לבניה למגורים, מעבר לתוכנית המפורטת בתוקף.	-	כ- 66	-	כ- 66	כ- 12,000	100%	55,929	-	-	-	55,929	2020	תל אביב	בבלי מגרשים 5+6

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
זכויות בנייה					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)			נוכחי (מפולח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהוונו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר (שטח עיקרי)	יח"ד/יעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/יעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף	170	76	170	76	13,610	100%	6,241	-	-	-	6,241	2021	שדרות	19 מגרשים
החברה מקדמת תב"ע על מגרשים שבבעלותה ובבעלות בעלי דירות	-	-	-	-	-	-	19,617	-	32	-	19,585	2021	תל אביב	נחלת יצחק
החברה מקדמת תב"ע שתכלול כ- 19,700 מ"ר מגורים וכ- 46,000 מ"ר תעסוקה וכן מבני ציבור	-	-	-	-	8,570	70%	90,142	-	-	-	90,142	2021	תל אביב	רחוב הרכבת
	-	-	-	-	-	70%	25,990	-	96	-	25,894	2021	תל אביב	רחוב הגרא
החברה מקדמת תכנית לפי תא/5000 הכוללת 25,894 מ"ר זכויות למגורים. זכויות למסחר ותעסוקה מוצגות בפרק הנדל"ן המניב	-	-	-	-	כ- 9,500	50%	142,512	-	265	-	142,247	2019	תל אביב	שלבים
עתודת קרקע	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	לא ניתן להעריך	כ- 3,000	100%	6,869	-	-	-	6,869	2021	חולון	תוכנית ח/500

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 31.12.21 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו 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 / ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף.	88	224	88	225	4,787	100%	99,103	1,824	-	97,279	2020	בת ים	מגרש 101	
תב"ע בתוקף	153	54	153	54	5,540	100%	9,218	-	103	9,115	2003	אשדוד	מרינה מגרש 52 ²¹	
ראה הערת שוליים 4	-	825 יח"ד מסחר, דיור מיוחד ותעסוקה	-	135	-	100%	50,173	-	1,902	17,644	30,627	2005	אשדוד	מע"ר ב' 22

21 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 ודמי היתר בגין הקרקע. נכון למועד הדו"ח נתקבל מרמ"י מפרט כספי לקרקע והמוכרת שילמה את דמי החכירה, אולם טרם התקבל חוזה חכירה.

22 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 מחדש ינואר 2005 שנחתם בין החברה לבין השותף נקבע, כי לאחר קביעתו של השמאי מטעם רמ"י ואישור התוכנית תיוחדנה זכויות הבעלות, מחצית לחברה ומחצית 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 המע"ר. בשל תקופת משבר הקורונה, הוארכה התקופה להגשת התנגדויות. נכון למועד הדוח הוגשו התנגדויות לתכנית. על פי התוכנית המפורטת שהופקדה זכויות החברה בעתודת הקרקע שבבעלותה המצויות ברובע המע"ר תכלולנה תוספת של כ- 690 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														
זכויות בניה					שטח מגרש	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
יח"ד/ ייעוד אחר		במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)					עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ ייעוד אחר											
תב"ע בתוקף	108	288	108	288	12,840	100%	3,535	-	3	-	3,532	2019	אשקלון	עיר היין מגרשים 23 308,303
תב"ע בתוקף	-	212 יח"ד צמודי קרקע	-	212 יח"ד צמודי קרקע										
החברה מקדמת שינוי תב"ע בסמכות מחוזית לשינוי יעוד מדיר מיוחד לבניה רוויה.	108	כ-217	45	200 יח"ד דיר מיוחד 6 יח"ד מגורים	476,456	100%	59,106	-	2,847	-	56,259	2003	אופקים	אפיקי דמרי
	-	3,550 ממ"ר מסחר ותעסוקה	60	3,490 ממ"ר מסחר ותעסוקה										
תב"ע בתוקף. החברה מקדמת תוספת יחידות לפי הקלת שבס.	לא ניתן להעריך	260	111	241	37,622	100%	33,062	-	343	72	32,647	2019	אופקים	אפיקי הנחל מחיר למשתכן מתחם 3
תבע קיבלה תוקף בסמוך לאחר תקופת המאזן	175	180	175	180	75,228	100%	43,407	-	3,445	396	39,566	2,010	מיתר	מיתר

23

במסגרת רכישת זכות השבה של אגודה שיתופית, קיבלה החברה מרמ"י הקצאת זכויות, בפטור ממכרז, בשני מגרשים להקמת כ- 288 יח"ד. בחודש ינואר 2022 קיבלה החברה מרמ"י שומה ומפרטים כספיים, לפיהם שווי הקרקע הני"ל עומד על 66,681 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות הפיתוח הינן בסך של 38,355 אלפי ש"ח. החברה הגישה השגה כנגד שומת המינהל, ובמקביל מקדמת את העסקה ואת התשלום על הקרקע והפיתוח מול רמ"י. בנוסף אמורה לקבל החברה הקצאה בהיקף דומה של יח"ד בתמ"ל 1048 וכן זכויות לתעסוקה בתוכנית 165/101/02/4, אשר היקפן טרם נקבע.

עתודות קרקע (המשך)

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים – אלפי ש"ח														
זכויות בניה					שטח המגרש	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
יח"ד / ייעוד אחר			במצב תכנוני נוכחי (מפולח לפי שימושים)				עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידת ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)			
סטטוס הליכי תכנון	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליח"ד/ייעוד אחר	יח"ד / ייעוד אחר										
תב"ע בהליכים בסמכות מחוזית.	לא ניתן להעריך	530	-	-	20,559	100%	14,879	-	610	1,856	12,413	2010	באר שבע	האורגים
החברה מקדמת תבע לתוספת זכויות	122	1,756	138	1,528	51,127	50%	85,516	-	317	4,070	81,129	2014	באר שבע	סנטרל פארק²⁴
תב"ע בתוקף, החברה תגיש בקשה לתוספת לפי הקלת שבס	100	139	110	126	12,082	100%	28,953	-	92	-	28,861	2020	באר שבע	שכונת הפארק מגרשים 641 + 631

²⁴ העלויות המוצגות בטבלה משקפות את חלק החברה בלבד.

עסקאות אופציה לרכישת זכויות במקרקעין בפטור ממכרז במסגרת עסקאות השבה							
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח	שווי העסקה	חלק התאגיד האפקטיבי ב-%	יח"ד/ ייעוד אחר	מהות האופציה
עיר היין מגרשים נוספים	אשקלון	2019	3,680	3,680	100%	300	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. התמורה בגין עסקת הסבת הזכות היתה בסך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין האופציה.
שורק	יבנה	2021	4,970	12,000	100%	133	בחודש ינואר 2021 התקשרה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של זכויותיה בקרקע במזרח יבנה שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה. 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 שתוקצו בפועל. טרם שולמה מלוא התמורה. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י.
שורק 2	יבנה	2021	11,747	16,279	100%	179	בחודש פברואר 2021 התקשרה החברה, עם צד ג' ("המוכר") בשני הסכמים להסבה לטובת החברה של זכות המוכר לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של 1/3 מזכות המוכר בקרקע במזרח יבנה שהשיב לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ("ההסכמים"). במקביל, התקשרו שני יזמים נוספים בהסכמים דומים עם המוכר. 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 1/3). 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.

מידע על אשראי ליווי פרויקטים

מידע נוסף על פרויקטים שאינם מהותיים מאד - באלפי ש"ח					
מידע על אשראי ליווי פרויקט ¹					שם
סך הכל מסגרת אשראי ²	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	מסגרת אשראי ערבויות חוק מכר	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן ⁵	תקרת אשראי פיננסי	
170,000	69,242	120,000	6,300	50,000	פסגות ברנע
258,000	115,321	130,000	29,357	128,000	כרמי גת בוטיק
250,128	83,682	140,180	12,189	109,948	מגדל שמואל - גבעת שמואל
693,491	409,112	560,000	2,700	133,491	Harmony אשדוד
150,000	45,240	150,000	-	-	אפיקי דמרי
334,055	233,175	254,055	4,158	80,000	סנטרל פארק 17 - שלב ב ³
460,000	118,122	380,000	20,711	80,000	גבעתיים ³ IAM
274,075	39,210	257,530	5,500	16,545	דמרי View
300,000	192,429	300,000	-	-	דמרי Spirit
445,775	333,439	340,000	37,000	105,775	דמרי בעיר היין - אשקלון
204,600	99,984	143,220	2,094	61,380	LEGACY - ירושלים
150,000	70,919	150,000	-	-	דמרי בברנע
140,000	111,009	140,000	-	-	דמרי בחריש
469,105	360,903	363,550	-	105,555	רמות יורם - נתיבות
529,000	365,278	379,000	6,000	150,000	YAMA דמרי במרינה ⁴
4,828,229	2,647,065	3,807,535	126,009	1,020,694	סה"כ

(1) האשראי הינו בריבית שאינה צמודה, בטווח של פריים+0.3%- פריים +1%, recourse, ואין הפרות של הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדו"ח.

(2) סך מסגרת האשראי כולל גם מסגרת ערבויות אחרות.

(3) האשראי המוצג הינו בגין הפרויקט בכללותו, אולם חלק החברה בפרויקט הינו 50%.

(4) פרויקט מהותי

(5) יתרה לניצול מחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל

* החברה משמשת קבלן ראשי בכל הפרויקטים.

4.1.6. פרויקטים של התחדשות עירונית- "פינוי בינוי" ותמ"א 38

התחדשות עירונית

- (א) בשנת 2009 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית (להלן: "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 מתקדמים²⁵ של "פינוי בינוי"

מיקום הפרויקט	חלק החברה בפרויקט	כמות יח"ד לפינוי	כמות יח"ד מאושרת	כמות יח"ד מבוקשת	זכויות מאושרות במ"ר שטח עיקרי	זכויות מתוכננות במ"ר שטח עיקרי	שיעור חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי	
פתח תקוה	50%	שלב א'- 44	שלב א'- 150		81,750		85%	2023	תב"ע להקמת 750 יח"ד בתוקף בחלוקה ל-5 בניינים הכוללים 150 יח"ד כל אחד, כאשר הבנין הראשון, בו יוקמו 150 יח"ד מתוכן 44 יח"ד לבעלי הדירות ו- 106 יח"ד לשיווק, מוצג בטבלת פרויקטים בתכנון בסעיף 4.1.5 (ג) לעיל.	
		שלב ב'- 158	שלב ב'- 600							ביום 11.11.2021 פורסם ברשומות צו פטור מהיטל השבחה חתום על ידי השרים הבינוי והשיכון והפנים לבנין הראשון ולבנין השני בפרויקט. צפוי להתקבל בקרוב היתר הבניה הראשון בפרויקט.
		יח"ד 8- חנויות	סה"כ 750							בהתייחס לשאלה 105.21 שפורסמה ע"י רשות ני"ע, החברה רואה בפרויקט זה כמהותי מאד, 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. 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.
יהודה אור	100%	שלב א'- 104	שלב א'- 344		86,640 בנוסף- כ- 970 מ"ר מסחר		88%	2022	תב"ע מאושרת להקמת 808 יח"ד. החברה מקדמת היתר בניה להקמת 3 בניינים ראשונים, הכוללים 344 יח"ד, מתוכן 104 יח"ד לבעלי הדירות ו- 240 יח"ד לשיווק, והם מוצגים בטבלת פרויקטים בתכנון בסעיף 4.1.5 (ג) לעיל.	
		שלב ב'- ללא יח"ד	שלב ב'- 162							בעלי הדירות הגישו תביעת אכיפה ופיצויים ע"פ חוק כנגד בעלי הדירות המתנגדים בשלבים א'+ב'. הפרויקט הוכרז סופית על ידי ממשלת ישראל במסלול "מיסוי".
		שלב ג'- 80	שלב ג'- 302							לענין שאלה 105.21 שפורסמה ע"י רשות ני"ע, החברה רואה בפרויקט זה כמהותי מאד, זאת לפי היקף ההכנסות הצפויות בו. להלן מידע הנדרש לפי השו"ת הנ"ל - שטח הדירה שיקבלו הדיירים על פי ההסכם הינו כ- 101 מ"ר כולל מרפסות מקורות. עלויות הפינוי מוערכות בסך של כ- 220 אש"ח לבנין. עלות ההריסה מוערכת בסך של כ- 250 אש"ח לבנין הראשון. שטח הדירות הממוצע שיוותרו בידי החברה הינו כ- 101 מ"ר ליח"ד.
		סה"כ 184	סה"כ 808							

²⁵ הליכים "מתקדמים"- בעלי תב"ע מאושרת או בעלי שיעור חתימות העולה על 50% או לאחר זכייה במכרז של נציגות בעלי הדירות.

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 חתימות	צפי משוער לסיום החתמות	מצב תכנוני סטטוטורי
הרב שאול	100%	שלב א'- 56 ר' טבלת פרויקטים בהקמה	שלב א'- 185 בהקמה		91,500 וכן כ-1000 מ"ר מסחר		96%	2022	תב"ע להקמת 684 יח"ד בתוקף, בחלוקה ל- 4 בניינים, כאשר הבנין הראשון, בהתאם לבקשת החברה לניוד ותוספת זכויות, צפוי לכלול 185 יח"ד ויתרת יח"ד ב- 3 בניינים. הפרויקט כולל 533 יח"ד לשיווק ו- 152 יח"ד לפינוי. ככל שתאושר בקשת החברה לתוספת זכויות, יכלול הפרויקט 596 יח"ד לשיווק. החברה קיבלה היתר בניה לשלב א', הכולל 56 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. שלב ב' של הפרויקט, הכולל 48 יח"ד לפינוי ו- 109 יח"ד לשיווק בטבלת פרויקטים בתכנון בסעיף 4.1.5 (ג) לעיל. שלבים ג' עד ד' צפויים לכלול 48 יח"ד לפינוי ו- 294 יח"ד לשיווק. בהתייחס לשאלה 105.21 שפורסמה ע"י רשות נ"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.
		שלב ב'- 48 ר' טבלת פרויקטים בתכנון	שלב ב'- 157						
		שלבים ג'+ד'- 48	שלבים ג'+ד'- 342						
		סה"כ- 152	סה"כ- 684 (כולל שתאושר בקשת החברה- 748 יח"ד)						
בת ים	100%	84	234		22,230 וכן כ-6,500 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה		68%	2023	תב"ע בתוקף להקמת 234 יח"ד בתוספת כ-6,500 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר, וכן כ-800 מ"ר שטחי ציבור מבוני. התוכנית מתירה את המרת שטחי התעסוקה ו/או המגורים למלונאות. במסגרת אישור התב"ע הוקטנה תוספת השטח לבעלי הדירות. הואיל והקטנת השטח כאמור עומדת בניגוד להסכמים שנחתמו בין החברה לבין בעלי הדירות, הצדדים החלו בהליך בוררות.

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

מזבב 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
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. החברה צופה שהתבי"ע תאושר במהלך שנת 2022.	2023	65%		55,540 מ"ר וכן כ-4,000 מ"ר למסחר ותעסוקה	כ- 550		110	100%	אשדוד אחד העם
התבי"ע הופקדה בוועדה המקומית. החברה צופה כי התבי"ע תאושר בשנת 2022. בנוסף, בשל הקטנת תוספת שטחים לבעלי הדירות ע"י הרשות המקומית, על בסיס מדיניות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, החברה החתימה את מרבית הדיירים שחתמו על ההסכם על נספח להקטנת תוספת השטח לבעלים על פי המדיניות כאמור.	2023	75%		66,770 וכן כ-1,400 מ"ר מסחר	553		138	100%	נתניה
בדיונים מול הוועדה המקומית. הוגשו מסמכים לתנאי סף. החברה מנהלת מו"מ עם בעלי הדירות ביחס לנוסח תוספת להסכם פינוי הבינוי.	2023	70%			1,164		240	100%	אשדוד אח"י אילת
קידום תכנית מול הוועדה המקומית, בכפוף לאישור תכנית כוללת שיוזמת הוועדה.	2023	69%			672		156	100%	אדמונד פלג חיפה
תבי"ע מקודמת ע"י משרד הבינוי והשיכון	2023	67% (81% כולל עמיגור) ²⁶			532		74	100%	בני עיי"ש
בחודש מרץ 2022 החליטה הוועדה המחוזית בחיפה לאשר הפקדת התבי"ע בתנאים. קיימת הכרזה מקדמית על המתחם.	2023	71%			485		80	100%	טירת הכרמל
הצעת החברה נבחרה ע"י נציגות הדיירים. הפרויקט אושר להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה במחוז ירושלים. מנהלת הפרויקט צפויה להתחיל בהחתמת בעלי הדירות ברבעון השני לשנת 2022.	2023	40% כולל עמיגור ²⁶			413		81	100%	הגפן ירושלים
בדיונים מול מינהלת התחדשות עירונית מטעם הרשות המקומית. הוגשה בקשה להכרזה מקדמית.	2023	35% (כ- 74% כולל עמיגור) ²⁶			720		72	100%	רמת אשכול אשקלון

²⁶ במתחם דירות השייכות לחברה הממשלתית "עמיגור". לרוב, עמיגור חותמים על הסכמי פינוי בינוי לאחר הגעה לרוב הדרוש ע"פ חוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי בינוי), התשס"ו - 2006 (להלן: "הרוב הדרוש"), או כאשר חתימתם משלימה לרוב הדרוש.

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

מזבב תכנוני סטטוטורי	צפי משוער לסיוס 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
תבע בקידום ע"י משרד השיכון. כ-50% מהדירות בבעלות חברת עמיגור.	2023	19% (כ- 68% כולל עמיגור) ²⁶			1,000		116	100%	אלפסי נתיבות
החברה פועלת לקידום התכנון של הפרויקט מול המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית אשקלון.	2023	41%			810		108	50%	גבעתי אשקלון
החברה פועלת לקידום התכנון של הפרויקט מול המינהלת להתחדשות עירונית ועיריית נתניה.	2022	76% (כ- 91% כולל עמיגור) ²⁶			280		70	100%	קריניצי נתניה
תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מימוש התכנית כפוף לקרקע משלימה או תמורה כספית חליפית. טרם התגבשה מדיניות רשות מקרקעי ישראל ביחס לכך. הואיל ולמתחם יש תב"ע מאושרת, החברה החלה לעבוד על תכנון מפורט לפרויקט.	2023	22% (כ- 41% כולל עמיגור) ²⁶			192		32	100%	הורוביץ רחובות
תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מימוש התכנית כפוף לקרקע משלימה או תמורה כספית חליפית. טרם התגבשה מדיניות רשות מקרקעי ישראל ביחס לכך. לאחר שנבחרה החברה על ידי בעלי הדירות, מתקיים מו"מ מול ב"כ הבעלים על נוסח הסכם הפינוי ובינוי שייחתם על ידי דמרי ובעלי הדירות.	2023	28% (כ- 50% כולל עמיגור) ²⁶			288		46	100%	הורוביץ 2 רחובות
תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מימוש התכנית כפוף לקרקע משלימה או תמורה כספית חליפית. טרם התגבשה מדיניות רשות מקרקעי ישראל ביחס לכך. החברה נבחרה במכרז ע"י בעלי הדירות והינה בשלבים סופיים מו"מ מול ב"כ הדיירים לפני תחילת חתימות על הסכמי פינוי בינוי.	2023				672		112	100%	הורוביץ 3 רחובות
תב"ע מאושרת של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית. מימוש התכנית כפוף לקרקע משלימה או תמורה כספית חליפית. טרם התגבשה מדיניות רשות מקרקעי ישראל ביחס לכך.	2023	50% (כ- 54% כולל עמיגור) ²⁶			144		24	100%	הרב נדב רחובות
העירייה מקדמת הכנת תכנית כוללת לשכונת י"א באשדוד	2023	42% (כ- 61% כולל עמיגור) ²⁶			299		64	100%	מצדה אשדוד

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
בדיונים מול הרשות המקומית		43%	-	500 מ"ר מסחר, 25,096 מ"ר מגורים	300	-	105	27 100%	מתחם כפיר תל אביב
בדיונים מול הרשות המקומית		42%	-	12,104 מ"ר מגורים	120	-	40	27 100%	סמטת הנחל 1-6 גבעתיים
בדיונים מול הרשות המקומית		58%	-	450 מ"ר מסחר, 17,400 מ"ר מגורים	174	-	62	27 100%	ביאליק/תלפיות רמת גן
					9,368	1,640	2,100		סה"כ

²⁷ מטופל ע"י חברת הבת, דמרי גלים בע"מ. נכון ליום 31.12.2021 חלק החברה בפרויקט עמד על 60%. בחודש ינואר 2022, לאחר רכישת חלק המיעוט, עלה שיעור ההחזקה של החברה בחברת הבת ל-100%.

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 נתונים 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, לרבות 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 בינואר 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 פינני 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 פינני בינוי, נכנסה החברה בשנים האחרונות גם לתחום התמ"א וקידמה פרויקטים מכוח תמ"א 38 באזורי ביקוש בתל אביב וסביבתה, 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 החזיקה ב"דמרי גלים" בשיעור של 60%. בחודש ינואר 2022 רכשה החברה את חלק השותף והינה מחזיקה, נכון למועד פרסום הדו"ח, במלוא הון המניות המונפק והנפרע של חברת דמרי גלים בע"מ.

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 בניה 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 23 בניינים 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. לפרטים נוספים ראו "חלופת שקד" בסעיף 4.1.9(א)(10) להלן.

ביום 13 במרץ 2022 החליטה שרת הפנים, איילת שקד, על הארכת מועד פקיעת תכנית תמ"א 38 בשנה עד לחודש אוקטובר 2023. ההחלטה טעונה אישור המועצה הארצית לתכנון ובניה. למיטב ידיעת החברה מינהל התכנון מתנגד להארכת תוקף התכנית.

פרויקטים בתהליכי התחדשות עירונית – "תמ"א 38" הריסה ובניה

להלן נתונים בדבר פרויקטים של "תמ"א 38" בתל אביב, בטיפול חברת הבת, דמרי גלים בע"מ. יצוין כי 3 פרויקטים ברחוב אנטיגונוס ומשה שרת מוצגים בטבלת פרויקטים בתכנון, סעיף 4.1.5 (ג) לעיל.

שם הפרויקט	היקף יחידות קיימות	היקף יחידות לבניה	יחידות יזם	סטטוס	צפי לקבלת היתר
בן סרוק א	23	39	16	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2023
בן סרוק ב	22	40	18	בחתימות	2023
פינלס א	16	27	11	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2023
פינלס ב	15	28	13	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2023
פינלס ג	14	29	15	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2023
פראנקל	24	46	22	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2023
וייצמן	22	42	20	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2023
הכנסת הגדולה 1	12	29	17	בחתימות	2024
הכנסת הגדולה 2	16	34	18	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2024
צירלסון	26	52	26	בחתימות	2024
דה האז	26	44	18	בחתימות	2024
זוהר	12	29	17	חתום על ידי רוב דרוש. בהליך רישוי	2024
הגאולה/בן גוריון הוד השרון	55	130	75	בחתימות	2024
מונאש	32	76	44	בחתימות	2024
בארי	13	26	13	בחתימות	2024
רמז	15	24	9	בחתימות	2024
סה"כ	343	695	352		

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, לרבות קבלת הסכמות של רשויות שלטוניות, בפרט לאור גורמי הסיכון להם חשופה החברה כפי שמתואר בסעיף 4.1.12 להלן.

4.1.7 פרויקטים מהותיים מאוד

שכונת המרינה, אשקלון – "דמרי במרינה אשקלון":

פרטים	סעיף
דמרי במרינה אשקלון	שם הפרויקט
מתחם המרינה שכונת אפרידר אשקלון	מיקום הפרויקט
3 בנייני מגורים בני 24 קומות מעל קומת קרקע, מחוברים במרתף משותף, סה"כ 327 יח"ד.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
בעלות	מבנה האחזקה בפרויקט
ל.ר	ציון שמות השותפים בפרויקט
מוצג לפי עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
12/2013	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
7,599	שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט
2026	מועד סיום עבודות הקמה (מתוכנן)
10/2021	מועד התחלת שיווק בפרויקט
לא ניתן להעריך ²⁸	מועד סיום שיווק צפוי
ביצוע עצמי של החברה	הסכמים עם קבלני ביצוע
07/2021	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל)
חווה חכירה	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
אין	חשיפה מהותית של התאגיד המדווח לפרויקט
אומדן שווי מימוש נטו עולה על העלות בספרי החברה	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
קיימות תשתיות מתאימות בקרבת הפרויקט	דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
	327	33,553	יחידות דיור
		ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות
		ל.ר	מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן

* כולל שטחי שירות

²⁸ החברה בוחנת אפשרות לייעד את הדירות באחד הבניינים בפרויקט להשכרה, ובמסגרת זו הגישה בקשה מתאימה לפי חוק עידוד השקעות הון, תשי"ט 1959.

שיווק הפרויקט - אלפי ש"ח

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021						
		רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה		
					46	46	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
					4,133	4,133	יחידות דיור (מ"ר)	
					18	18	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
					46	46	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
					4,133	4,133	יחידות דיור (מ"ר)	
					18	18	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
					598,518	598,518	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט	שיעור השיווק של הפרויקט
					73,434	73,434	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר	
					14%	14%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
					281	281	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
					38,725	38,725	יחידות דיור (מ"ר)	
					6	6	יחידות דיור	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח
					17	17	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל מהפרויקט

תשלומים הצפויים להתקבל בהתאם ללוח תשלומים בחוזי מכר מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכר מחייבים	
חלק החברה (באלפי ש"ח)		
12,990	17,967	שנת 2022
11,100	17,967	שנת 2023
11,836	17,966	שנת 2024
21,884	17,966	שנת 2025
57,810	71,866	סה"כ

הצפי להכנסות שתוכנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15.

הצפי להכנסות שתוכנה בגין חוזי מכירה מחייבים נערך בהתאם להוראות תקן חשבונאי IFRS15 אותו יישמה החברה לראשונה בגין התקופה שתחילתה ביום 1.1.2018. לפרטים נוספים ראו באור 3 לדוחות הכספיים.

רווחיות גולמית- אלפי ש"ח²⁹

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	
425,600	508,531	598,518	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
283,221	316,838	333,375	עלויות פרויקט צפויות
142,379	191,693	265,143	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	702	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה (*)
142,379	191,693	264,441	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
33%	38%	44%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
13	15	18	מחיר ממוצע למ"ר לדירות שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר

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

²⁹ 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.

ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
211,933	238,187	264,441	290,695	316,949	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים למ"ר
289,869	277,155	264,441	251,727	239,013	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של שינוי בעלויות ההקמה למ"ר

מימון ספציפי ומסגרת ליווי לפרויקט - באלפי ש"ח

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
56,700	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2021	יתרות בדוח על המצב הכספי
ל.ר.	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
ל.ר.	מוצג כהלוואות לזמן קצר	31.12.2020	
51,000	מוצג להלוואות לזמן ארוך		
בנק לאומי	מוסד מלווה		
26/06/2019	תאריך אישור ההלוואה / מסגרת ותאריך נטילת ההלוואה		
150,000	סה"כ מסגרת (במטבע מסחרי)		
6,000	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה ¹		
p+0.35%	מנגנון קביעת ריבית וציון הריבית		
פרעון קרן 12/2026 תשלום ריבית רבעוני	מועדי פירעון קרן וריבית		
אין	תניות פיננסיות מרכזיות		
1. עמידה בתנאי דוח 0, לרבות קצב מכירה וביצוע 2. היתר בניה 3. סיום ההליכים המשפטיים בנוגע לרישום הקרקע	תניות מרכזיות אחרות		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		
החברה משחררת עודפים בהתאם להתקדמות הביצוע והמכירה כל זכויות החברה בפרויקט	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים		
	בטחונות		

¹ יתרה לניצול המחושבת בהתאם לתנאי הליווי ומצב הפרויקט באותה עת. יתרה כאמור אינה מהווה בהכרח את ההפרש בין מסגרת האשראי לאשראי הכספי שנוצל

שעבודים ומגבלות משפטיות על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2021	פירוט	סוג	
		דרגה ראשונה	שעבודים
ללא הגבלה בסכום	שעבוד לטובת בנק לאומי על כל זכויות החברה בפרויקט	דרגה שנייה	
ל.ר.	ל.ר.		
ל.ר.	ל.ר.		אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת עודפים צפויה

265,143	רווח גולמי צפוי
(2,296)	התאמות לעודפים סה"כ
262,847	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 ואלפי 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 והבינוי ולקיצור הליכי הביורוקרטיה. 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 'פינוי-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 מהני"ל, אשר פקע בתקופה שבין 1 בינואר 2020 ועד 31 בדצמבר 2020, יוארך לתקופה של שנה אחת נוספת ממועד פקיעת התוקף, והכל ללא צורך בהחלטת ועדה לשם כך.

ביוני 2020 פג תוקפה של הוראת השעה אשר מאפשרת תוספת יחידות דיור כולל תוספת זכויות בניה לפרויקט בתכנון, לאחר הגשת בקשה מטעם היזם, תוך שנקבעו הוראות מעבר לגבי בקשות שהוגשו עובר למועד פקיעתה.

בנובמבר 2021 פורסם למתן תוקף חוק ההסדרים, לפיו תוכנית חדשה שיוחלט על הפקדתה אחרי חודש ינואר 2023, תהיה במסלול ללא הקלות כמותיות (שטח בנייה, מספר יחידות דיור ומספר קומות). הקלה בנושאים אחרים, תתאפשר רק אם נושאים אלה יקבעו במפורש בתקנות כנושאים שניתן לבקש לגביהם הקלה.

באשר לתוכניות ישנות, הוחלט לאפשר שלוש שנים במסלול הקלות הקיים היום, עם אפשרות של שנתיים נוספות באישור שרת הפנים, זאת על מנת לתת לשוק הדיור זמן היערכות לביטול ההקלות ולהכנת תוכניות מעודכנות.

(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 היזם, יוחזרו לו רק לאחר שיווק המקרקעין ולאחר גביית הוצאות פיתוח מבעל הזכויות שיבוא במקומו). למרות האמור לעיל, ביחס לבניה למגורים נקבע כי ככל שהיזם 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 הבנייה בחוזה חכירה לפיו בבקשות לארכה, התקופה שמיום 01.03.2020 ועד 1.3.2021 לא תבוא במניין הימים והמבקש יקבל שנת ארכה ללא תשלום.

בשנת 2015 הכריזה ממשלת ישראל על תכנית הדגל שלה, "מחיר למשתכן". בהתאם לתכנית זו המדינה משווקת מכרזים לקרקעות ברחבי הארץ במחיר "תקרה" קבוע מראש הנמוך בלפחות 20% ממחיר השוק באזור, אשר לעיתים כולל את סבסוד הוצאות הפיתוח. המתחרה שהתחייב למחיר המכירה למ"ר הנמוך ביותר, ככלל, הוא הזוכה במכרז. בדרך זו, הזכאים להשתתף בתכנית רוכשים את דירתם בפרויקט במחיר מסובסד ונמוך ממחיר השוק, אך הם מנועים מלמכור את דירתם לפחות 5 שנים מיום קבלת החזקה עליה. בשנים 2015-2019 פרסמה רמ"י מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית ללא מגבלת מחיר. בתחילת שנת 2020 הממשלה קיבלה החלטה על הארכת התכנית לשנה נוספת במהלכה הממשלה המשיכה לשווק קרקעות ע"פ תכנית זו. תוכנית זו הוחלפה בתוכנית "מחיר מופחת", אשר דומה לתוכנית מחיר למשתכן, אלא שבמסגרת תוכנית זו נדרש היזם להוסיף תמורה אף בגין מרכיב הקרקע.

(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 5 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.³⁰ 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.³¹

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.

(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 שוידא 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 שייתן 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

³⁰ יצויין 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 בתנאית פטור מובהקת, שלא ניתן לתת לה תוקף בהיותה מנוגדת להוראה הקוגנטית שבסעיף 5 לחוק המכר.

³¹ האמור לא יחול על מכירה של דירה שסכום תמורתה עולה על 4,642,750 שקלים חדשים.

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 שיישום 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 33א 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 בבתיים 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 לפחות³² 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 לוותמ"ל על מנת לקדם תכנון (ככל שרלוונטי). ביום 4 באוגוסט 2021 התקבל תיקון מס' 7 לחוק אשר קבע כי הוראת השעה תוארך בארבע שנים נוספות.

(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

³² 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 בתב"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 פינוי ובינוי, כמו גם להטיל על המארגנים לפעול בנאמנות, בהגינות ובדרך מקובלת, ולמסור לבעל דירה כל מידע שיש בידו בעניין מהותי הנוגע לעסקת הפינוי 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.

חרף האמור, הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול לתקופה נוספת של 5 שנים עד ליום 18 במאי, 2025, ככל ויתקיימו כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1 במאי, 2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור עד ליום 18 במאי 2025; (2) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית, או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי בישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על מתחם כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1 במאי, 2022. (הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, רק בתחום שטח התכנית שהוגשה).

בנימוקים להחלטת המועצה הארצית צוין, בין היתר, כי המועצה השתכנעה כי תמ"א 38 במתכונתה הנוכחית לא משיגה באופן מספק את מטרתה - חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, באופן המצדיק את המשך קיומה, וכי התכנית כמעט ולא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. כמו כן, מבחינה תכנונית מתן היתר נקודתי מכוח תמ"א 38, ללא ראייה תכנונית מתחמית, רחבה יותר מבחינת המגרש או הבניין הבודד, עלול במקרים רבים, לסכל התחדשות עירונית במתחם כולו. כמו כן, המסגרת המשפטית הקיימת לא מאפשרת להתיר ישירות מכוח תמ"א, ללא תכנית מפורטת, עירוב שימושים סחירים או ציבוריים, הרחבת דרכים, הפקעה, איחוד וחלוקה וכיוצא באלו, הגם שפעולות אלה לעיתים הכרחיות לשם תכנון ראוי ומושכל. בנוסף, לעיתים ניתן מבחינה תכנונית לצופף יותר ולאשר שטחי בניה בהיקף הגבוה משמעותית ממה שניתן להתיר מכוח תמ"א. עוד צוין כי אין גם הצדקה לפטור גורף מהיטל השבחה בפרויקטים

של תמ"א 38 אשר גורע כספים מקופת הוועדה המקומית המיועדים לצורכי תכנון והפיתוח של מרחב התכנון.

כמו כן, ביום 7 בדצמבר, 2021 אישרה הכנסת בקריאה ראשונה את הצעת חוק התכנון והבנייה (תיקון מס' 136) (תכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב-2021 (להלן: "חלופת שקד") שיחליף את תמ"א 38. חלופת שקד מביאה עמה חידוש שעשוי ליצור מהפכה ולקצר בחודשים רבים את הבירוקרטיה הכרוכה בקבלת היתר בנייה. כמו כן, במסגרת חלופת שקד מוצע להעניק לעיריות סמכות לאשר תוכנית לחידוש וחיזוק בניין בודד, אך במקביל היא מחייבת אותן לאשר בתוך 3 שנים תכנית מתאר כלל-עירונית, שמגדירה את הכללים להתחדשות עירונית בשכונות העיר. בין היתר, מוצע כי במסגרת אישור תכנית הבנייה במסלול לחיזוק וחיידוש בניינים יהיה גם היתר בניה. בדומה לתמ"א 38, חלופת שקד מציעה שני מסלולים לחיזוק וחיידוש בניין: האחד במסלול של הריסה ובניה מחדש לפיו תתאפשר תוספת בנייה בשיעור של 400% מהבניין שנהרס ואילו מסלול שני של חיזוק ותוספת קומות על הבניין ולפיו תתאפשר תוספת בשיעור של 200% לעומת גודל הבניין המקורי.

(11) חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק")

במטרה להקל על הליכי התכנון וגיבוש הסכמות הדיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38, נקבעו בחוק החיזוק הוראות לפיהן המפקח על המקרקעין רשאי לאשר את ביצוע הפרויקט גם במקרה שלא הושגה הסכמה של כל בעלי הדירות הקיימות. נוסף לכך, במסגרת חוק ההסדרים 2021 נקבע כי הוראות חוק העידוד בנוגע להגבלת תוקפה של עסקת התחדשות עירונית תחולנה גם על עסקת תמ"א 38, כך שזכות הביטול תקום אם היזם לא התקשר בתוך 18 חודשים עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף או אם היזם לא התקשר בעסקה עם הרוב המאפשר פנייה למפקח על המקרקעין בתוך 3 שנים מיום שנחתמה העסקה הראשונה, או אם לא נקלטה במוסד התכנון בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם בתוך 3 שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה העסקה הראשונה.

(12) חוק מיסוי מקרקעין (שבת, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין")

התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות למיסוי על פי חוק מיסוי מקרקעין, שחל הן על רכישת זכויות והן מכירת זכויות (ולרבות אופציה). בעסקאות תמ"א 38 נהנים בעלי הדירות הקיימות מפטור מתשלום מס שבה, בכפוף לתקרות ותנאים מסוימים. ככלל, בכפוף להצהרות בעלי הדירות, החברה מתחייבת כי תישא בכל תשלומי המס שיחולו על בעלי הדירות מכוח חוק מיסוי מקרקעין, ככל שיחולו.

4.1.10. יעדים ואסטרטגיה עסקית בתחום הייזום למגורים

א. הגדלת היקפי פעילותה של החברה ומיצובה כחברת הנדל"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 בגינה 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 הפינוי 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.
- ז. הקמת פרויקטים להשכרה ארוכת טווח.
- ח. רכישת קרקעות בעיר תל אביב באזורי ביקוש מרכזיים נוספים.

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-2,735 יח"ד ב-11 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. כמו כן, לאחרונה הוגשה הצעת חוק לפיה הפרשי הצמדה במחירי הדירה, אשר מתווספים למחיר הדירה מכוח מדד תשומות הבניה, יחושבו רק על רכיב הבניה ולא על רכיב הקרקע בתוך מחיר הדירה. ככל שהצעת חוק זו תתקבל, עלולה להיות לכך השפעה משמעותית על היקף הכנסות החברה מרכיב ההצמדה למדד.
- 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 ובחול"ל. קיימת מגמה של הקשחת מדיניות הבנקים במתן הלוואות מובטחות במשכנתא לרוכשים פוטנציאליים, זאת בעקבות דרישות בנק ישראל והמפקח על הבנקים.³³ בנוסף, החל מספטמבר 2013 הוחלו מגבלות חדשות בהוראת המפקח על הבנקים על מתן הלוואות לדור, 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 שליש. 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 3.3.2 לעיל (להלן: "נגיף הקורונה").

³³ 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.

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 ההשפעה של גורמי הסיכון על עסקי החברה בתחום הייזום למגורים:

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

4.2 תחום פעילות ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בחו"ל

4.2.1 מידע כללי על תחום הפעילות –

א. שוק הנדל"ן ברומניה³⁴

מבדיקות שערכה החברה וכן מסקירות שפורסמו ברומניה, עולה כי שוק הנדל"ן למגורים ברומניה עולה שוב וזאת על רקע התאוששות הכלכלית החזקה. נכון לנובמבר 2021 מחיר המכירה הממוצע של דירות ברומניה עלה בשיעור חד של 14.8% (מותאם אינפלציה בשיעור של 7.56%), וזאת בהשוואה לשיעור ל 2.35% בנובמבר 2020.

על פי רשם המקרקעין ברומניה (NACLR) ברבעון השלישי לשנת 2021 נרשם גידול חד בשיעור של 31% במספר עסקאות הנדל"ן (186,000) וזאת בהמשך לגידול בשיעור של 11.6% במהלך כל שנת 2020.

כמו כן, על פי המכון הלאומי לסטטיסטיקה (INS) של רומניה ב-10 החודשים הראשונים לשנת 2021 ניתנו סך של 43,374, היתרי הבנייה למגורים נתון המהווה גידול חד בשיעור של 25.3% ביחס לשנת 2020, וזאת לאחר שבשנים 2020 ו-2019, נרשמו שיעורים שליליים של 2.9%- ו-0.4% בהתאמה.

ביום 9 בפברואר 2022 הבנק הלאומי של רומניה הודיע על עליית הריבית לשיעור שנתי של 2.5%, חלף שיעור של 2% וזאת, בין היתר, ככלי להתמודדות עם שיעור האינפלציה הגואה שעמד בחודש דצמבר 2021 על 8.19%, בעיקר על רקע משבר מחירי האנרגיה בעולם.³⁵

כמו כן, תכנית "דירה ראשונה" (Prima Casa)³⁶ המאפשרת לזוגות צעירים, המעוניינים לרכוש דירה ראשונה, קבלת הלוואה בערבות מדינה ובתנאי ריבית נוחים נמשכה גם בשנת 2021, במתווה שנקבע ועם תקציב של 1.5 מיליארד רון וזאת על פי הודעת משרד הכלכלה הרומני. תוקף התכנית הוקצב מראש ל-5 שנים והוארך עד לשנת 2021. לאחרונה דווח שהתכנית תמשיך לשנה נוספת במתווה דומה. החברה אינה מסתמכת על תכנית זו, שכן מרבית הרוכשים רכשו בשנת הדו"ח דירות באמצעות הלוואות משכנתא רגילה.

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-185 יחידות דיור בצ'כיה. ברומניה מתבצעת הפעילות בעיקר בבוקרשט וסביבתה.

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 בדו"ח כל חברה פועלת לגבי פרויקט אחד בלבד.

³⁴ נתונים אודות שוק הנדל"ן ברומניה לקוחים ממקור המידע הבא:

<https://www.globalpropertyguide.com/Europe/Romania/Price-History> יובהר כי החברה לא בדקה את אמיתות הנתונים כאמור.

³⁵ הודעה לתקשורת מטעם הבנק הלאומי של רומניה מחדש פברואר 2022: <https://www.bnr.ro/page.aspx?prid=20557>
³⁶ ברשות החברה זכויות בקרקע בגנצ'ה בוקרשט, המותאמת לבניית פרויקטים עממיים שניתן למכור אותם במסגרת prima casa. לפרטים נוספים ראה טבלאות פרויקטים בהקמה ועתידות קרקע בסעיף 4.2.4 להלן.

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 פועלת במזרח אירופה רק בפרויקט "דמרי רזידנס" בשכונת גנצ'ה בבוקרשט שברומניה. הפרויקט מבוצע על-ידי קבלן מפתח מקומי. למעט האמור, החברה אינה מבצעת בשלב זה בניה על הקרקעות שבבעלותה בחו"ל.

ו. מדיניות מימון פרויקטים

נכון למועד הדו"ח אין לחברות הבנות הזרות אשראי בגין הקרקעות ופרויקט "דמרי רזידנס" המוקם בגנצ'ה. עם זאת, בחודש ינואר 2022 נחתם הסכם הלוואה בהיקף של כ- 4 מיליון אירו עם בנק מקומי לצורך מימון מחדש של מבנה המשרדים והמסחר בפרויקט הנ"ל. כמו כן, ישנה יתרת הלוואה בגין קרקע של החברה בעיר פיפרה בסך של 0.6 מיליון אירו, אשר עתידה להיפרע עד סוף שנת 2022. בשלב זה, מימון הקמת הפרויקט בגנצ'ה נעשה באמצעות תקבולים שמתקבלים ממכירת הדירות וכן באמצעות החברה, במידת הצורך. נכון למועד פרסום הדו"ח, החברה הבת הזרה מנהלת מגעים עם מספר בנקים ברומניה לצורך מימון השלב הבא בפרויקט לבניית 384 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 אחרונים.

כמו כן, הושלמה בנייתו של מתחם מסחר בהיקף של כ- 2,000 מ"ר ותעסוקה בהיקף של כ- 5,000 מ"ר, שהינו חלק מהפרויקט "דמרי רזידנס" האמור. החברה הבת הזרה שיווקה חלק מן השטחים ופועלת לשיווק יתרת השטחים להשכרה.

החברה הבת הזרה קיבלה היתר לבניית ארבעה בנייני מגורים נוספים בהיקף של כ- 384 יח"ד. במהלך חודש פברואר 2022 החלו עבודות התארגנות באתר וחפירה.

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 ו/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 31.12.2021):

לשנה שנסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
אלפי ש"ח			
6,027	22,863	33,418	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
(489)	2,499	6,490	רווחי תחום הפעילות (מאוחד)
160,565	163,165	123,125	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד)

נכון ליום 31.12.2021 לחברה פרויקטים בחו"ל בשלבי תכנון 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 ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2021 – נתונים באלפי ₪																					
שם	מיקום פרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה	חלק האפקטיבי בתאגיד בפרויקט (%)	יח"ד שטרם נמכרו נכון ליום 31.12.2021	יח"ד שטרם נמסרו נכון ליום 31.12.2021	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות					מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	עלות המיוחסת ליח"ד שטרם נמסרו ליום 31.12.2021	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	התקופה ועד סמוך למועד הדו"ח	מ"ר	מ"ר	יתרת צפויים תשלומים		
								רבעון 1 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 4 לשנת 2021	מתום ועד סמוך למועד הדו"ח									
גנצה בוקרשט, שלב א בניינים 1+3	רומניה	2007	2013	2019	100%	5	5	6	6	6	3	-	71	1,074	71	1,221	1,033	0	148	12%	1,221
גנצה בוקרשט, שלב ב בניינים 2+4	רומניה	2007	2018	2020	100%	41	41	35	30	34	15	14	74	9,157	74	10,458	5,761	0	1,301	12%	10,458
סה"כ						46	46	41	36	40	18	14	10,231	11,679	14,449	11,679					11,679

המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו וכן יתרת עודפים 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 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 ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2021 – נתונים נוספים						
שם	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
	מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח	רבעון 4 לשנת 2021	רבעון 3 לשנת 2021	רבעון 2 לשנת 2021	רבעון 1 לשנת 2021	
גנצה בוקרשט שלב א' (בניינים 1+3)	-	2.64	2.54	2.47	2.61	3.43
גנצה בוקרשט שלב ב' (בניינים 2+4)	2.75	2.75	2.68	2.76	2.76	3.45

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								
78	384	78	384	100%	לא	יוני-23	ינו-22	6,956	2007	רומניה	גינצה בוקרשט, שלב ג' בניין 5-8

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

שם	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה), ללא מע"מ לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021	חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים) ליום 31.12.21		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות הבלתי מכור	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזה מכירה מחייבים	סה"כ ההכנסות שטרם הוכרו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021			סה"כ עלויות צפויות שטרם הושקעו	סה"כ עלויות צפויות בפרויקט	סה"כ גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)		
		מספר חוזים חתומים	חוזים חתומים שטרם הוכרו				מקדמות שנתקבלו	יחידות סכומים לקבל לפי חוזים	תכנון ואחרות					עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח
גינצה בוקרשט, שלב ג' בניין 5-8	-	-	-	-	3	103,101	6,463	-	493	71,123	78,078	25,023	24%		

(1) המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו 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 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. נתונים הכספיים תלויים גם בשערי החליפין ואלו עלולים להיות שונים משערי החליפין אשר שימשו לחישוב הנתונים המוצגים.

ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה							
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 5% במחירי המכירה	הרווח הגולמי שטרם הוכר בהנחה של 10% במחירי המכירה			
26	87	148	209	270	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 1+3)	פרויקטים במלאי	
255	778	1,301	1,824	2,347	גנצ'ה בוקרשט שלב ב' (בניין 2+4)	פרויקטים במלאי	

עתודות קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים - באלפי ש"ח.																
שם	מיקום	מועד רכישה	עלויות התקשרות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח					שטח	חלק התאגיד באפיקטי %	זכויות בנייה						
			עלויות מקורי (א)	עלויות מימון שהונו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	במצב תכנוני נוכחי (פילוח לפי שימושים)				ממצב תכנוני מבוקש/מתוכנן (פילוח לפי שימושים)						
						עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21	ירידות ערך שנרשמו במצטב (ד)			יח"ד / ייעוד אחר	מסחר - מ"ר לבניה ברוטו	יח"ד / ייעוד אחר	מ"ר ממוצע ליה"ד / ייעוד אחר	מסחר ברוטו - מ"ר לבניה	סטטוס הליכי תכנון	
פיפרה	וולונטר, רומניה	מרץ-07	28,391	9,725	1,070	-	39,186	100%	48,513	כ-1,000	75	2,500	כ-1,000	75	2,500	קידום תב"ע
Dimri Residence	מערב בוקרשט, רומניה	יוני-07	8,891	2,626	4,652	-	16,169	100%	16,847	498	72	-	384	77	-	תב"ע בתוקף
גנצ'ה 2	מערב בוקרשט, רומניה	מאי 2007, יולי 2007, אוקטובר, 2007, יולי 2017	23,438	10,341	323	(5,765)	28,337	100%	86,126	כ-2,500	70	1,000	כ-1,800	70	1,000	תב"ע בתוקף
פלוישט	פלוישט, רומניה	דצמ-07	3,918	-	-	-	3,918	100%	26,000	כ-400	75	8,800	כ-400	75	8,800	תב"ע בתוקף
באסט	באסט, צ'כיה	דצמ-06	16,850	1,521	3,089	-	21,460	100%	133,974	100 יחידות צמודי קרקע מגורים + 80 יחידות מגורים בבנייה רוויה	150 מ"ר לצמודי קרקע / 80 מ"ר ליחידות מגורים בבנייה רוויה	-	185 יחידות צמודי קרקע מגורים (שלב א) + 25 יחידות צמודי קרקע (שלב ב)	כ-220	6,700	שינוי תב"ע
סה"כ			81,488	24,213	9,134	(5,765)	109,070		225,334					19,000		

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 צרכי 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 חוזה 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, ברם פעילות החברה תתבצע בשים לב להתפתחות מצב השווקים, במיוחד שוק הנדל"ן. בשנת 2021 נמשכה מגמת הגידול בהיקפי המכירות בגנציה. בכוונת החברה לפעול לשיווק המלאי בפרויקט ולבניית המשך שלבי הפרויקט. הנהלת החברה בוחנת מעת לעת השקעה בפרויקטים נוספים בהתאם למצב השוק.

4.2.9. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת החברה להמשיך בשיווק הבניינים שהקימה ומקימה בפרויקט בגנצ'ה. לענין זה יצוין כי בסוף חודש דצמבר קיבלה החברה היתר לבניית ארבעה בנייני מגורים נוספים בהיקף של 384 יח"ד. במהלך חודש פברואר 2022 החלו עבודות התארגנות וחפירה באתר. 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 2021 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 בפירה. לאחר אישור התכנית, תפעל החברה להוצאת היתרי בניה לביצוע השלב הראשון של הפרויקט, בכפוף למצב בשוק.

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. בשנים 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. נכון למועד פרסום הדו"ח אישרה הממשלה את התקציב לתכנית לשנת 2022 בסך של 1.5 מיליארד רון.
- 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'ה, למעט מימון מחדש בגין נכס מסחרי בפרויקט.
- ו. 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").
- ז. 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 ובחו"ל

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 והשכרתם על ידה כנכסים מניבים. מרבית הנכסים מצויים בארץ כמו כן, לחברה מבנה מסחרי וקרקע נוספת בייעוד מסחרי ברומניה.

החברה מתכוונת לפצל את מרבית פעילות הנדל"ן שברשותה לחברה בת ונמצאת בעיצומו של הליך פיצול וקבלת אישורים מהגורמים הרלוונטיים, לרבות אישור מס הכנסה. טרם נתקבל אישור, אך הליך הפיצול נמצא בשלבים סופיים.

ב. תמהיל השוכרים

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

בפרויקטים בהם קיימים שטחי השכרה גדולים, 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 משמעותיים לצורך פיתוח נכסי נדל"ן מניב שברשותה, זאת ביחס להיקפי פעילות החברה בתחום זה בעבר. בחודש נובמבר 2019 הושלמה בנייתו של פרויקט "סינמה סיטי" בבאר שבע, והפרויקט נפתח לקהל באופן הדרגתי לפעילות עסקית שוטפת. יצוין כי עקב התפרצות מגיפת הקורונה בסמוך לאחר מועד פתיחת הנכס, הניב הנכס הכנסות נמוכות מהצפוי בשנת 2020. בשנת 2021 חל שיפור בהכנסות ביחס לשנת 2020 כתוצאה מפתיחה חלקית של המשק וחזרת הפעילות בצורה הדרגתית.

כמו כן, בשנת הדיווח סיימה החברה את הקמת המרכז המסחרי בדימונה, שנפתח לפעילות עסקית שוטפת בסוף שנת 2021 ובנוסף סיימה הקמת מרכז מסחרי ומשרדים בעיר גנצ'ה ברומניה, והחלה להפעיל את החלק המסחרי בנכס זה ברבעון האחרון של שנת 2021.

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 בעלות שימוש מעורב, הכוללות תמהיל של מגורים יחד עם מסחר ותעסוקה.

ה. מדיניות מימוש נכסים

החברה פועלת מעת לעת למימוש נכסים. 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 רשמה בספריה רווח, לאחר מס, בסך של כ- 8 מלש"ח. כמו כן בחודש דצמבר 2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בקומת הקרקע המסחרית בפרוייקט "דמרי בחריש 3", בתמורה לסך של כ- 14 מלש"ח. עלות המרכז המסחרי בספרי החברה כ- 8 מלש"ח, החברה צפויה לרשום רווח בשנת 2022 לאחר מס בסך של כ- 5 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 ויכולת התאמתם למציאות העסקית המשתנה.
- (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, קיימות 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 2019–2021:

לשנה שנתיימה ביום			פרמטר
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
באלפי ש"ח			
15,383	20,025	¹ 32,127	סך כל הכנסות הפעילות
(5,770)	(14,525)	26,705	רווח/הפסד הפעילות ²
7830	6,188	14,625	NOI מנכסים זהים (same property noi)(לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)
7,830	6,188	14,625	NOI מנכסים זהים (same property noi)(לגבי שתי תקופות דיווח אחרונות)(חלק התאגידי)
6,160	6,884	15,494	סה"כ NOI
6,160	6,884	15,494	סה"כ NOI (חלק התאגידי)

(1) סך הכנסות הפעילות כוללות הכנסות מנדל"ן מניב ברומניה אשר מוצגות בבאור מגזרים תחת מגזר אחרות.
 (2) תוצאות הפעילות כוללות את תוצאות הנכס המניב סינמה סיטי אשר נפתח בשלהי שנת 2019, בשנה זו הניב הנכס תשואה שלילית. בשנת 2020 פרצה מגיפת הקורונה והנכס היה סגור מרבית השנה ולכן תשואת הנכס היתה שלילית גם בשנת 2020. בשנת 2021 נפתח הנכס בהדרגה וההכנסות מנכס זה עלו בשנה זו והנכס הניב תשואה חיובית אם כי עדיין לא באופן מלא עקב מגבלות הקורונה שחלו בשנת 2021.

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 31.12.2021

אחוז מסך שטח הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
80.1%	67,524	-	53,506	-	14,017	במאוחד	דרום
80.1%	67,524	-	53,506	-	14,017	חלק התאגיד	
12.5%	10,553	-	8,168	-	2,385	במאוחד	מרכז
12.5%	10,553	-	8,168	-	2,385	חלק התאגיד	
7.4%	6,221	-	1,360	-	4,861	במאוחד	רומניה
7.4%	6,221	-	1,360	-	4,861	חלק התאגיד	
100%	84,298	-	63,034	-	21,263	במאוחד	סה"כ
100%	84,298	-	63,034	-	21,263	חלק התאגיד	
	100%		74.78%		25.22%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%		74.78%		25.22%	חלק התאגיד	

(ב) 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	במאוחד	דרום
80.5%	41,962	-	36,686	-	5,276	חלק התאגיד	
17.2%	10,155	-	7,975	-	2,180	במאוחד	מרכז
19.5%	10,155	-	7,975	-	2,180	חלק התאגיד	
100%	59,181	-	51,725	-	7,456	במאוחד	סה"כ
100%	52,117	-	44,661	-	7,456	חלק התאגיד	
	100%	-	87.40%	-	12.60%	במאוחד	אחוז מסך שטח הנכסים
	100%	-	85.69%	-	14.31%	חלק התאגיד	

(2) פירוט בדבר שווי מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים
(א) פילוח שווי נדל"ן מניב לפי אזורים ושימושים ליום 31.12.2021

אחוז מסך שווי הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
78.5%	691,566		645,216	-	46,350	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח)
78.5%	691,566		645,216	-	46,350	חלק התאגיד	
18.2%	160,483		137,583		22,900	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
18.2%	160,483		137,583		22,900	חלק התאגיד	
3.3%	28,656		7,938		20,718	במאוחד	רומניה (באלפי ש"ח)
3.3%	28,656		7,938		20,718	חלק התאגיד	
100%	880,705		790,737		89,968	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	880,705		790,737		89,968	חלק התאגיד	
	100%		89.78%		10.22%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים
	100%		89.78%		10.22%	חלק התאגיד	

(ב) 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	
23.4%	141,278		118,378		22,900	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
26.6%	141,278		118,378		22,900	חלק התאגיד	
100%	603,690		536,001		67,689	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	531,490		463,801		67,689	חלק התאגיד	
	100.0%		88.79%		11.20%	במאוחד	אחוז מסך שווי של הנכסים
	100.0%		87.26%		12.70%	חלק התאגיד	

(3) פירוט של ה- NOI לפי אזורים ושימושים

(א) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
60.7%	9,405		6,528		2,877	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח) ¹
60.7%	9,405		6,528		2,877	חלק התאגיד	
38.7%	5,989		4,697		1,292	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
38.7%	5,989		4,697		1,292	חלק התאגיד	
0.6%	100		100		-	במאוחד	רומניה (באלפי ש"ח)
0.6%	100		100		-	חלק התאגיד	
100%	15,494		11,325		4,169	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	15,494		11,325		4,169	חלק התאגיד	
	100%		73.09%		26.91%	במאוחד	אחוז מסך של NOI של הנכסים
	100%		73.09%		26.91%	חלק התאגיד	

(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 שנסתיימה ביום 31.12.2020

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	סה"כ	חניונים	מסחר	תעשייה	משרדים	שימושים	אזורים
45%	3,131		266		2,865	במאוחד	דרום (באלפי ש"ח) ¹
45%	3,131		266		2,865	חלק התאגיד	
55%	3,753		3,162		591	במאוחד	מרכז (באלפי ש"ח)
55%	3,753		3,162		591	חלק התאגיד	
100%	6,884		3,428		3,456	במאוחד	סה"כ (באלפי ש"ח)
100%	6,884		3,428		3,456	חלק התאגיד	
	100%		49.80%		50.20%	במאוחד	אחוז מסך של NOI של הנכסים
	100%		49.80%		50.20%	חלק התאגיד	

(ג) NOI לפי אזורים ושימושים לשנה שנתיימה ביום 31.12.2019

אחוז מסך כל NOI של הנכסים	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	
	100%		51.98%		48.02%	במאוחד	אחוז מסך NOI של הנכסים
	100%		51.98%		48.02%	חלק התאגיד	

(4) פירוט בדבר דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע לחודש בפועל לפי אזורים ושימושים, לשתי התקופות שנתיימו בימים 31.12.2020 ו-31.12.2021

מסחר		תעשייה		משרדים		שימושים	אזורים
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21		
106	97			57	62		דרום (ש"ח)
82	86			55	50		מרכז (ש"ח)
-	36			-	-		רומניה (ש"ח)
270	220			103	103		מקסימום דרום
33	33			35	35		מינימום דרום
190	242			55	50		מקסימום מרכז
60	30			55	50		מינימום מרכז
-	47			-	47		מינימום רומניה
-	29			-	29		מינימום רומניה

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 31.12.2020 ו-31.12.2021 וכן שיעורי התפוסה ליום 31.12.2021

מסחר		משרדים				שימושים	אזורים
באחוזים %							
לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21	לשנת 2020	לשנת 2021	ליום 31.12.21		
73%	69%	85%	74%	33%	42%	דרום	
63%	72%	91%	100%	100%	100%	מרכז	
-	18%	100%	-	0%	0%	רומניה	

(6) פירוט בדבר מספר מבנים מניבים לפי אזורים ושימושים, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020

מסחר		משרדים		שימושים
ליום				אזורים
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
11	11	2	3	זרום
2	2	1	1	מרכז
-	1	-	1	רומניה
13	14	3	5	סה"כ מספר מבנים מניבים

(7) פילוח שיעורי תשואה ממוצעים בפועל לפי שווי בסוף שנה ולפי אזורים ושימושים לשתי התקופות שנסתיימו בימים 31.12.2021 ו-31.12.2020

מסחר		משרדים		שימושים
לשנה שנסתיימה ביום				אזורים
31.12.20	31.12.21	31.12.20	31.12.21	
0.06% ¹	1.01%	6.4%	6.2%	זרום
2.7%	3.41%	2.58% ²	5.6%	מרכז
-	1.26%	-	0%	רומניה

(1) 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.

(2) החברה רכשה מבנה משרדים באזור 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 חתומים³⁷

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימי ם (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימי ם (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
1.03	4	10,405	1.87	16	10,329	רבעון 1
1.04	15	10,195	2.47	28	9,950	רבעון 2
0.30	5	10,090	0.73	12	9,669	רבעון 3
0.74	7	10,027	1.42	25	9,415	רבעון 4
3.73	18	39,264	7.12	31	34,650	שנת 2023
3.25	25	37,266	6.34	30	29,493	שנת 2024
1.68	20	35,480	4.89	28	23,137	שנת 2025
47.76	127	295,741	34.69	51	63,668	שנת 2026 ואילך
59.54	221	448,468	59.54	221	190,311	סך הכל

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

תקופה (לשנה שנתיימה ביום) 31.12.2021	משתנים	אזור
2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה	מרכז
7.011	סה"כ שטחים בהקמה בתום השנה (באלפי מ"ר לשיווק)	
19,096	סה"כ עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
19,096	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
23,130	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (אלפי ש"ח)	
25,069	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (אלפי ש"ח)	
18%	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)	

³⁷ 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.

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

תקופה (לשנה שנתיימה ביום)		משתנים		אזורים
31.12.2020	31.12.2021			
41,551	77,632	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		דרום
65	67	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		
72	116	מסחר/מלונאות	לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
3	3	תעשייה		
54,419	100,400	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		אזור מרכז
11	14	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		
63	93	מסחר/מלונאות	לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
-	-	תעשייה		
3,966	3,482	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח) ¹		רומניה
20	20	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		
9	9	מסחר	לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
-	-	תעשייה		
99,937	181,514	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		סה"כ
96	102	סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (באלפי מ"ר)		
144	217	מסחר / מלונאות	לפי תכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר)	
3	3	תעשייה		

(1) עלות הקרקע הרשומה בספרי חברת הבת הזרה הינה בסך של 4,829 אלפי RON (מטבע הפעילות).

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

תקופה (שנה שנתיימה ביום)			משתנים	אזור
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021		
1	-	1	מספר נכסים שנמכרו בשנה	דרום
80,500	-	12,520	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
7.4	-	6.95	שטח נכסים שנמכרו בשנה (מאוחד) (באלפי מ"ר)	
4,795	-	-	NOI של נכסים שנמכרו (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
29,736	-	10,456	רווח/הפסד שנרשם בגין מימוש הנכסים (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
1	1	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	דרום
13,319	4,300	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	-	-	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	
20	¹ 2.132	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)	מרכז
-	3	-	מספר נכסים שנרכשו בשנה	
-	79,999	-	עלות נכסים שנרכשו בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	
-	591	-	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	
-	² 13.48	-	שטח נכסים שנרכשו בשנה (באלפי מ"ר)	

(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

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 עד פתיחת המסחר, באופן מדורג, החל מחודש פברואר 2021. לפרטים נוספים ראה מידע בדבר השלכות נגיף הקורונה בסעיף 3.3.2 לעיל.

החברה פעלה להפחתת הוצאות ניהול הנכס. עם זאת, לעצם היות הנכס סגור מרבית שנת 2020 היתה השפעה מהותית על היקף ההכנסות מהנכס ועל התשואה שהיתה שלילית באותה שנה.

כאמור לעיל הנכס נפתח חזרה לפעילות ביום 17 בפברואר 2021, למעט פעילות בתי הקולנוע והתיאטרון שנפתחו במהלך חודש מאי בשנת 2021 בכפוף למגבלות משמעותיות.

בשנת 2021 חלה עלייה בהכנסות מנכס זה אם כי עדיין לא במיצוי מלא. השפעות מגיפת הקורונה ניכרות עדיין בתוצאות הפעילות של שנת 2021.

(ו) גילוי אודות התאמות
להלן פירוט בדבר התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי המוצגים
במונחי עלות:

ליום			
מאוחד (באלפי ש"ח)			
31.12.2020	31.12.2021		
390,212	691,566	סה"כ שווי הוגן נכסים מניבים באזור דרום כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (2) א לעיל (מאוחד)	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
141,278	160,483	סה"כ שווי הוגן נכסים מניבים באזור מרכז כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (2) א לעיל (מאוחד)	
	28,656	סה"כ שווי הוגן נכסים מניבים באזור רומניה כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) (2) א לעיל (מאוחד)	
85,745		סה"כ נכסים מניבים בהקמה באזור דרום	
7,311	19,096	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור מרכז (במאוחד)	
7,738		סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה באזור רומניה (במאוחד)	
55,177	118,179	סה"כ שווי הוגן קרקעות להשקעה באזור דרום, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
54,419	117,330	סה"כ שווי הוגן קרקעות להשקעה באזור מרכז כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
4,366	3,897	סה"כ שווי הוגן קרקעות להשקעה ברומניה, כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
746,246	1,139,207	סה"כ (מאוחד)	
(76,878)	(223,778)	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים לפי עלות	התאמות
(6,541)	-	התאמות הנובעות מהצגה של נכסים שנכללו במסגרת "רכוש בלתי שוטף המוחזק למכירה" בדוח על המצב הכספי	
(10,826)	(7,365)	התאמות הנובעות מסיווג מלאי עסקי	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
-	-	התאמות לשווי הנובעות מסעיפי זכאים וחייבים	
(94,245)	(231,143)	סה"כ התאמות	
652,001	908,064	סה"כ, אחרי התאמות	
466,315	704,408	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי (מאוחד)	הצגה בדו"ח על המצב הכספי
89,768	19,096	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בדוח על המצב הכספי (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ב) לעיל	
95,918	184,560	סעיף נדל"ן להשקעה שסווגו כקרקעות (מאוחד) כפי שמוצג בסעיף 4.3.2 (ג) לעיל	
652,001	908,064	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 והשאיילה, 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 נמצאת בעיצומו של תהליך פיצול מרבית פעילות הנדל"ן המניב שברשותה לחברה בת ובטיפול בהליכים הנדרשים לקבלת אישור הרשויות הרלוונטיות (לרבות אישור מס הכנסה). טרם נתקבל אישור הרשויות, אך הליך הפיצול הינו לקראת סיום.

4.3.7 צפי לשנה הקרובה

א. כפר סבא- במהלך שנת 2020 קיבלה החברה היתר לבניית משרדים בשטח של כ- 4,000 מ"ר במרכז המסחרי הקיים. עבודות הקמת המשרדים החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים לקראת סוף שנת 2022.

ב. "מתחם האלף" בסר ראש"צ – במחצית השנייה של שנת 2021 רכשה החברה קומת משרדים בשטח של כ- 3,000 מ"ר כחלק מקבוצת רכישה. סך ההשקעה הצפויה היא בסך של כ- 28 מלש"ח. צפי לאיכלוס הפרוייקט בסוף שנת 2023.

4.3.8 גורמי סיכון

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 פיננסיים 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. **שינויים בשערי הריבית במשק** - מרבית התחייבויות החברה והתכניות היזמיות של החברה מושפעים משינויים בשערי הריבית במשק ובתנאי התאגידים הבנקאיים למתן אשראי בנקאי. עלייה לטווח ארוך בשיעורי הריבית במשק עלולים להשפיע על הוצאות המימון של החברה, על שיעורי התשואה של הנכסים, על שווי הנכסים המניבים ועל רווחיות החברה (להלן: **"ריבית"**).

ה. **נכסים שטרם פותחו ונכסים בהקמה** - לאור העובדה שחלק מנכסיה המניבים של החברה הינם נכסים שטרם פותחו (בשלב 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"**).

ו. **עלות חומרי גלם או מחסור בהם** - לענין סיכון זה ראו סעיף 4.1.12(ז) לעיל (להלן: **"חומרי גלם"**).

ז. **מחסור בעובדים זרים** - לענין סיכון זה ראו סעיף 3.3.7 לעיל (להלן: **"מחסור בעובדים זרים"**).

ח. **השפעות נגיף הקורונה** - להשפעות נגיף הקורונה ראו סעיף 3.3.2 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	
	ריבית	האטה במשק, השפעת נגיף הקורונה	סיכוני מקרו
	חומרי גלם, מחסור בעובדים זרים	גיוס אשראי, ירידה בביקושים	סיכונים ענפיים
		נכסים בשלבי הקמה	סיכונים מיוחדים לחברה

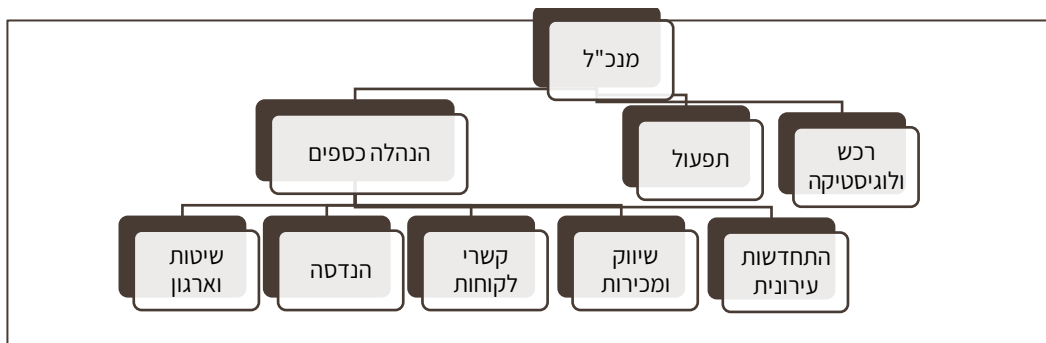
4.4 עניינים משותפים לכלל תחומי הפעילות של החברה
4.4.1 **רכוש קבוע, מקרקעין ומתקנים-**

הרכוש הקבוע של הקבוצה באלפי ש"ח נכון ליום 31.12.2021 ו-31.12.2020 כולל:

31.12.20		31.12.21		שימושים
עלות מופחתת	עלות מקורית	עלות מופחתת	עלות מקורית	
872	15,802	1,539	15,434	ייצור רכבי עבודה וכלי צמ"ה
10,039	55,816	9,745	59,121	ציוד בניה
18,890	26,970	19,668	28,455	מבנים ומקרקעין ושירותים
2,080	3,576	2,628	4,651	מערכת פוטו וולטאית
4,453	19,755	5,013	22,043	ציוד וריהוט משרדי
2,980	5,983	2,182	5,535	רכבים פרטיים
39,314	127,902	40,775	135,239	סה"כ

4.4.2 **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
11	הנדסה ותכנון
10	שיווק ומכירות
13	קשרי לקוחות
33	כספים והנהלה
17	רכש ולוגיסטיקה
123	אגף תפעול
6	מחלקת משאבי אנוש ואדמיניסטרציה
18	התחדשות עירונית
13	נדל"ן מניב
244	סה"כ

הקבוצה כוללת חברות הבנות של החברה, הפועלות באמצעות הון אנושי המונה 22 עובדים :

י.ח.דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ – חברה זו מרכזת את הפעילות בחו"ל. 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. נכון ליום 31.12.2020 הגישה החברה בקשה לפיצול פעילות הנדל"ן המניב לחברה בת חדשה, י.ח.דמרי נדל"ן בע"מ. כתוצאה מהגשת בקשת הפיצול הנ"ל, הוגשה, נכון למועד פרסום הדו"ח, גם בקשה לניוד 8 עובדים מחברת י.ח.דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ לחברת י.ח.דמרי נדל"ן בע"מ ולחברת דמרי סנטר ניהול בע"מ, חברת ניהול של מספר נכסים מניבים.

דמרי גלים בע"מ – חברה זו עוסקת בפרויקטים של התחדשות עירונית, בעיקר תמ"א 38, והיתה מוחזקת ע"י החברה בשיעור של 60%. לאחר תקופת המאזן עלה שיעור החזקת החברה בחברת דמרי גלים בע"מ ל-100%. בחברת הבת מועסקים 10 עובדים.

דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ – חברה זו עוסקת בניהול פרויקט הסינמה סיטי בבאר שבע והינה מוחזקת, נכון ליום 31 בדצמבר 2021 ע"י החברה בשיעור של 100%. בחברת הבת מועסקים 4 עובדים.

ג. אופי ההתקשרות עם העובדים – החברה מתאפיינת ביציבות תעסוקתית ומרבית העובדים בה הינם 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 ההנהלה 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. 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.
- (4) גיוס עובדים – נוכח הגידול המשמעותי בהיקף פעילות החברה, הן בתחום המגורים – ובמיוחד תחום ההתחדשות העירונית, והן בתחום הנדל"ן המניב, ולאור העמקת הפיזור הגאוגרפי של פרויקטי החברה, חל גידול משמעותי בהיקפי הגיוס וכן שינוי באופי הגיוס של החברה, אשר בא לידי ביטוי בהיקף ומגוון מקצועות העובדים הנקלטים.

4.4.3. הון חוזר

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 1,009,131 אלפי ש"ח.
- (5) נכסים המוחזקים למכירה מסתכמים לסך של 36,490 אלפי ש"ח.

בצד ההתחייבויות:

- (1) אשראי מתאגידים פיננסיים ואגרות חוב, כולל חלויות שוטפות, מסתכם לסך של 539,804 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- 178,712 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	
באלפי ש"ח			
1,069,220	(665,176)	1,734,396	נכסים שוטפים
766,614	(334,835)	1,101,449	התחייבויות שוטפות
302,606	(330,341)	632,947	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות

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

4.4.4 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 31.12.2021, שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית בגינו:

שיעור ריבית אפקטיבית ממוצעת		שיעור ריבית שנתית ממוצעת		הלוואות לזמן ארוך ^{3,4}	הלוואות לזמן קצר ²	
הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	הלוואות לזמן ארוך			
ב- %				באלפי ש"ח		
מקורות בנקאיים						
1.94%	2.03%	1.93%	2.02%	1,184,905	306,767	ישראל
2.93%		2.90%			3,190	חו"ל
1.51%	1.51%	1.50%	1.50%	39	445	מקורות לא בנקאיים - חו"ל
מקורות לא בנקאיים						
	3.48%		3.45%		45,106	אגרות חוב (סדרה ו')
	3.07%		3.05%	111,873	44,749	אגרות חוב (סדרה ז')
	4.21%		4.17%	278,238	69,560	אגרות חוב (סדרה ח')
	2.60%		2.58%	193,200		אגרות חוב (סדרה ט')
0.60%		0.60%			70,000	ניירות ערך מסחריים
				1,768,255	539,816	סה"כ

(1) מוצג לאחר ניכוי חלויות שוטפות.

(2) כולל חלויות שוטפות.

(3) יתרת אג"ח לז"א בדוח כספי גדולה בכ- 4,488 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 ו-ט') לעמידה בתניות פיננסיות שלהן: 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 31.12.2021 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-70 מיליון ש"ח ע.נ.

ג. אשראי שהתקבל/נפרע בין תאריך הדוחות הכספיים ועד בסמוך לתאריך פרסום הדו"ח
 מיום 1 בינואר 2022 ועד ליום 15 במרץ 2022 החברה העמידה אשראי בסך של כ-58,080 אלפי ש"ח. מנגד פרעה אשראי בסך של 109,735 אלפי ש"ח. סך הקיטון באשראי עומד על 51,655 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:

28.02.22	31.12.21	אלפי ש"ח	סוג מסגרת האשראי
2,656,374	2,571,449	סך מסגרות אשראי לפרויקטים וקרקעות מתאגידים בנקאים כולל ערבויות כספיות	מסגרות אשראי בגין פרויקטים
1,386,967	1,491,787	מסגרות מנוצלות	בליווי וקרקעות
483,376	355,548	יתרה לניצול על פי מגבלות הליווי ¹	
4,648,658	4,474,638	סך מסגרת ערבויות חוק מכר ²	מסגרות אשראי בגין ערבויות חוק מכר
1,632,267	1,517,785	ניצול ערבויות חוק מכר	
3,016,391	2,956,853	יתרה לניצול ערבויות חוק מכר	
267,513	221,523	סך מסגרות אשראי לפעילות שוטפת מתאגידים בנקאים (אשראי כולל ערבויות כספיות)	מסגרות אשראי שוטפות
38,438	36,509	ניצול אשראי וערבויות כספיות	
229,075	185,014	יתרה לניצול אשראי וערבויות כספיות	
133,063	143,688	סך מסגרות אשראי לערבויות פורמליות	מסגרות אשראי בגין ערבויות פורמליות
100,564	100,757	ניצול ערבויות פורמליות	
32,499	42,931	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 + 0.3%-1.0%. הריבית משתנה בהתאם לשינויים בריבית הפריים. בשנת הדוח הריבית המשתנה נעה בין שיעורים של 1.90%-2.5%.

ו. דירוג אשראי

אגרות החוב של החברה שבמחזור (סדרות ו' - ט') מדורגות על ידי מידרוג בדירוג A1.il עם אופק דירוג יציב. ראו גם דוח מיידי של החברה מיום 08 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 128859-01-2021), הנכלל כאן על דרך של הפנייה וכן סעיף 13 לדו"ח הדירקטוריון.

ניירות ערך מסחריים של החברה מדורגים על ידי מידרוג בדירוג P-1 בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח. ראו הדו"ח המיידי הנ"ל.

ז. מקורות מימון - 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, הנפקות אג"ח/הון מעת לעת 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 ו' - 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 הדו"ח אגרות חוב (סדרה ח' ו-סדרה ט') ששווין הנקוב סמוך למועד הדיווח הנו, כ-347,798 אש"ח וכ-319,335 אש"ח בהתאמה, נחשבות כהלוואות מהותיות.³⁹ גם הלוואה שנטלה החברה לזמן ארוך בקשר עם מתחם הסינמה סיטי, בסך של 225,000 אלפי ש"ח נחשבת כהלוואה מהותית. לפרטים נוספים אודות אגרות החוב של החברה וההלוואה הנ"ל, לרבות התניות פיננסיות שנקבעו בתנאי אגרות החוב ועמידה בהן, ראו סעיף 13 בדוח הדירקטוריון.

³⁹ 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 2021.

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.

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 שבבעלותה, זאת לשם הפחתת התלות העתידית בדלקים פוסיליים וכתוצאה מכך הפחתת זיהום האוויר ופליטות CO₂ כדלקמן:

מיקום	תפוקת השמל שנתית בקוט"ש	היקף כספי שנתי- באלפי ש"ח	עלות הקמת המערכת- באלפי ש"ח	סטטוס
פארק נעם, המרכז הלוגיסטי של החברה	1,800,000	720	2,500	הוקמה
נתיבות- מטה	96,000	62	350	הוקמה
נתיבות	600,000	280	1,020	הוקמה
סינמה סיטי באר שבע	1,575,000	708	2,600	הוקמה
דימונה	1,400,000	630	2,320	בהקמה

4.5.7 הליכים משפטיים

א. הליך חקירה של רשות התחרות

בהמשך לחיפוש וחקירות שנערכו בחודש יוני 2020 במשרדי החברה על ידי רשות התחרות, ביום 22 באוגוסט, 2021 התקבל בידי החברה מכתב יידוע מרשות התחרות לפיו לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, הרשות שוקלת להגיש כנגד החברה כתב אישום, בכפוף לשימוע, בגין החשדות המנויים במסמך "כתב החשדות" שצורף למכתב היידוע. כפי שנמסר לחברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה

מר יגאל דמרי, וכן עובד נוסף בחברה קיבלו הודעה דומה. על פי מכתב היידוע ניתנה לנוגעים בדבר הזכות להשמיע את טענותיהם בעל פה ובכתב, ולהסביר מדוע יש להימנע מהגשת כתב אישום כנגדם.

כתב החשדות נוגע למכרז אחד שפרסמה בשנת 2019 רשות מקרקעי ישראל לבניית בנייני מגורים בפרויקט בנתיבות. על פי כתב החשדות החברה, מר דמרי וחברה נוספת הגיעו להסדר לפיו לא יתחרו על אותם מתחמים במכרז. החשדות מתייחסים להיותם של החברה ומר דמרי צד להסדר כובל, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, ולגבי בעל השליטה אחריות נושא משרה. למען הסר ספק יובהר כי טרם הוחלט על העמדה לדין של מי מהאמורים לעיל.

ביום 21 בנובמבר, 2021 התקיים במשרדי רשות התחרות שימוע לחברה, מנכ"ל החברה וכן לעובד החברה, במסגרתו הסבירו, על ידי באי כוחם, מדוע יש להימנע מהגשת כתב אישום נגדם. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה טרם נתקבלה החלטה בדבר הגשת כתב אישום כנגד הנ"ל.

לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק רב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב החשדות, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

ב. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת

ביום 17 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת שבו נדרשת החברה למצות את זכויותיה באמצעות הגשת תובענה כנגד נושאי המשרה בה ובכללם בעל השליטה בחברה (להלן: "**הפנייה**"). פנייה זו נעשתה גם בקשר עם כוונת רשות התחרות לשקול הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע, כאמור לעיל. לטענת הפונה, האירועים הנ"ל הסבו ויסבו לחברה, נזקים משמעותיים – נזקים ישירים, כמו גם פגיעה במוניטין – ומקימים לחברה, לפי הטענה בפנייה, עילות תביעה במישור האזרחי כנגד בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה.

ביום 28 בדצמבר, 2021 השיבה החברה לפנייה וציינה כי דירקטוריון החברה בחן את הפנייה ולאחר קיום מספר דיונים החליט לבחור בדרך הפעולה המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק החברות ולדחות את הבקשה המפורטת בפנייה לאור כי הסיכויים להעמיד בשלב זה תשתית משפטית לעילת התביעה נמוכים; בשלב זה לא נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה; ושיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה. נוכח השלב המקדמי בו מצוי התהליך, בו ההליך המשפטי למעשה טרם החל, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכויי בשלב זה.

ג. בקשה לאישור תובענה כייצוגית

ביום 25 בנובמבר, 2021 בשעות הערב קיבלה החברה הודעת דוא"ל אליה צורף העתק תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כנגד החברה וכנגד נושאי משרה בחברה (בכללם בעל השליטה בחברה) (להלן: "**המשיבים**"). בקשת האישור מתבססת על כתבות עיתונאיות והודעת רשות התחרות, וקשורה בחשד של רשות התחרות לתיאום מכרזים לרכישת קרקעות במסגרת מכרז מחיר למשתכן של רשות מקרקעי ישראל בנתיבות בו זכתה החברה באוגוסט 2019. בבקשת האישור מתבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לפצות את חברי הקבוצה בגין הנזקים שנגרמו להם לכאורה כתוצאה מהפרת הדין לכאורה על ידי המשיבים, הן במישור של הגשת דיווחים מטעים על ידי החברה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן בגין הפרת חובת הזהירות והפרת חובה חקוקה. בקשת האישור הוגשה בשם שתי קבוצות: האחת, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 ביוני, 2020 (למעט המשיבים או מי מטעמם); השנייה, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 באוגוסט, 2021 (למעט המשיבים או מי מטעמם). לבקשת האישור צורפה חוות דעת כלכלית האומדת את הנזק לחברי הקבוצות בסך של כ-28 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה הראשונה וכ-42 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה השנייה. ביום 13.1.2022 הגישו המשיבים בקשה מוסכמת לעיכוב בירור בקשת האישור עד להכרעת רשות התחרות בשאלה האם להגיש כתב אישום כנגד החברה וכנגד בעל השליטה (להלן: "**בקשת העיכוב**"), מן הטעם העיקרי שקיומו של ההליך הפלילי המתקיים כעת ברשות התחרות מקשה על יכולת המשיבים להתמודד עם הטענות המופנות כלפיהם בבקשת האישור. ביום 16.1.2022

ניתנה החלטת בית המשפט המאשרת את בקשת העיכוב לאור נסיבות העניין, כמו גם השפעת החקירה הפלילית. דיון קדם משפט קבוע ליום 12.9.2022.
נוכח השלב המקדמי בו מצוי התהליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

ד. בקשה לאישור תובענה כייצוגית

ביום 6.9.21 הגיש לקוח של החברה (להלן: "**המבקש**") לבית המשפט המחוזי בתל אביב תובענה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן: "**התובענה**", "**בקשת האישור**"). המבקש טען בין היתר כי סעיף ההצמדה למדד תשומות הבניה בחווי המכר של החברה עם לקוחותיה מבוצע כך שאין סימטריה בין תחילת החישוב (לפי מדד שפורסם בעבר) לבין סוף החישוב (לפי מדד שפורסם בעתיד) במידה והתשלום נעשה בין ה-1 לחודש עד ה-15 לחודש (להלן: "**סעיף ההצמדה**"). וכי סעיף ההצמדה מנוסח באופן המהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד והינו בלתי חוקי.

במסגרת התובענה התבקשו הסעדים הבאים: א) לקבוע כי היה על החברה לבצע את חישובי ההצמדה, בכל תשלום, לפי המדד הידוע ביום חתימת הסכמי המכר ועד למדד הידוע שבו בוצע כל תשלום; ב) להורות לחברה להשיב ולפצות את חברי הקבוצה בגין הסכומים שגבתה מהם ביתר; ג) להורות לחברה מעתה ואילך לבצע את החישוב כנדרש על ידי המבקש; ד) להורות לחברה לתקן את הסכמי המכר בהתאם. הקבוצה הוגדרה כל מי שרכש נכס מהחברה אשר לפחות אחד מתשלומי התמורה עבור הנכס הוצמד למדד שטרם פורסם בעת התשלום שביצע בפועל וכל מי שעתיד לרכוש נכסים מהחברה. נטען כי סכום התביעה האישי עומד על 965 ש"ח וכי ההערכה של סכום התביעה המצרפי עומד לכל הפחות על 4,000,000 ש"ח.

בהתאם להחלטת בית המשפט על החברה להגיש את תשובתה לבקשה לאישור התובענה עד ליום 31 במרץ 2022. לאור האמור, בשלב זה, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, אופן סיומו והשלכותיו על החברה.

לפרטים נוספים ראו באור 20 לדוחות הכספיים.

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. הסיכון כאמור הינו סיכון מקרו והשפעתו על עסקי החברה הינה בינונית.

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). הסיכון כאמור הינו סיכון מקרו והשפעתו על עסקי החברה הינה קטנה.

פרק ב'
דו"ח הדירקטוריון
על מצב עסקי התאגיד

24 מרץ 2022

י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31.12.2021

דירקטוריון חברת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

חלק ראשון | הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. נתוני המכירות

שנת 2021 התאפיינה במגמת גידול בביקושים, בהיקפי המכירות ואף עליה משמעותית במחירי המכירה במרבית הפרויקטים. מגמה זו המשיכה את מגמת הגידול בהיקפי המכירה אשר אפיינה את מרבית שנת 2020.

להלן נתוני מכירות לשנת 2021 בהשוואה לשנת 2020. ההיקף הכספי כולל מע"מ (אלפי ש"ח):

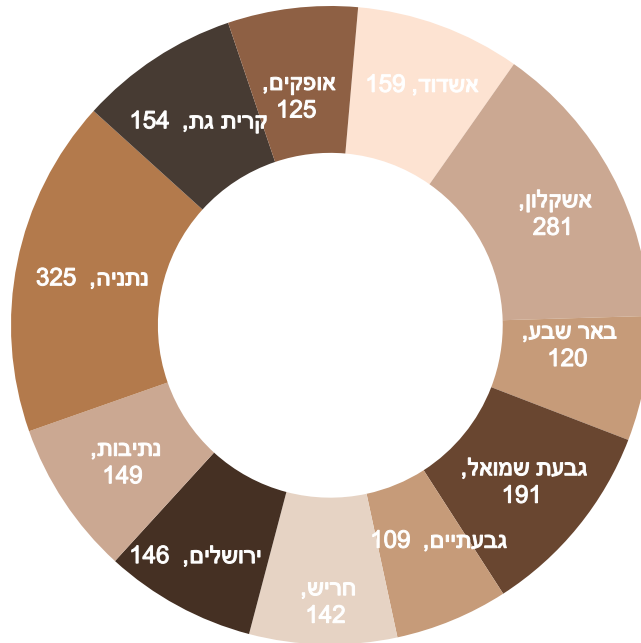
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
881	1,085	321	333	סה"כ יח"ד* בארץ ובחו"ל
1,283,524	1,928,990	523,980	640,790	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל
1,161,133	1,742,909	463,126	561,674	סה"כ היקף כספי בארץ ובחו"ל חלק החברה
777	950	280	315	מספר יח"ד בארץ
723	893	259	298	חלק החברה
1,260,325	1,900,577	514,571	636,654	היקף כספי באלפי ש"ח בארץ
1,137,934	1,714,496	453,717	557,538	חלק החברה
104	135	41	18	מספר יח"ד בחו"ל
23,199	28,413	9,409	4,136	היקף כספי באלפי ש"ח בחו"ל

היקף המכירות בשנת 2021 כולל 60 מגרשים באופקים לבניה עצמית שנמכרו בתמורה לסך של כ- 53,588 אלפי ש"ח. היקף המכירות בשנת 2020 כולל 86 מגרשים שנמכרו בתמורה לסך של כ- 50,484 אלפי ש"ח.

מתאריך 01.01.2022 ועד ליום 22.03.2022 מכרה החברה 432 יח"ד בארץ בתמורה כספית של כ- 637,993 אלפי ש"ח (מתוכן חלק החברה הינו 417 יח"ד והתמורה בגינן הינה כ- 591,473 אלפי ש"ח). מתוך היקף יחה"ד שנמכרו בארץ בתאריכים הנ"ל נמכרו 267 יח"ד בפרויקטים של מחיר למשתכן באשקלון, נתיבות וקריית ביאליק. עוד מכרה החברה מתאריך 01.01.2022 ועד ליום 22.03.2022 14 יח"ד בחו"ל בתמורה כספית של 3,095 אלפי ש"ח.

נכון ליום 31.12.2021 החברה מקימה 2,847 יח"ד (מתוכן חלק החברה 2,639 יח"ד) ב-16 פרויקטים ברחבי הארץ, מתוכן נמכרו בארץ 901 יח"ד (חלק החברה 837 יח"ד) בתמורה כספית כוללת של כ- 1,733,541 אלפי ש"ח (חלק החברה 1,554,318 אלפי ש"ח).

להלן גרף היקף כספי ממכירת דירות לשנת 2021 בפילוח לפי ערים:



2. ניתוח המצב הכספי

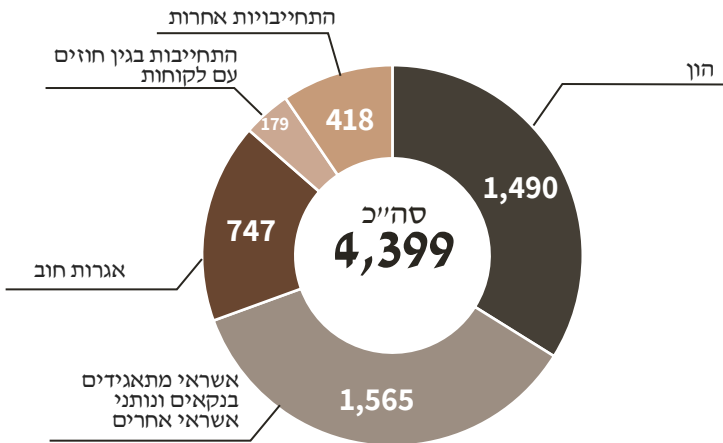
להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן:

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מבוקר		
246,714	287,926	מזומנים ושווי מזומנים, פקדונות מוגבלים בשימוש ונכסים פיננסיים
426,559	400,849	לקוחות, חייבים ונכסי מסים שוטפים
27,764	36,490	נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
991,921	1,009,131	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,577,488	1,635,063	מקרקעין ומקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
37,561	47,424	השקעות, הלוואות, יתרות חוב ואחרות
39,314	40,775	רכוש קבוע, נטו
652,001	908,064	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
11,806	33,121	נכסי מסים נדחים
266,938	380,390	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
893,238	747,213	אגרות חוב
242,476	326,149	ספקים, זכאים ואחרים
21,996	45,420	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
95,398	179,477	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות לזמן קצר וארוך
1,083,126	1,184,942	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
59,847	45,697	התחייבות למתן שירותי בנייה לזמן קצר וארוך
(3,253)	(4,925)	זכויות שאינן מקנות שליטה
1,351,362	1,494,480	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
1,348,109	1,489,555	סה"כ הון
4,011,128	4,398,843	סך מאזן

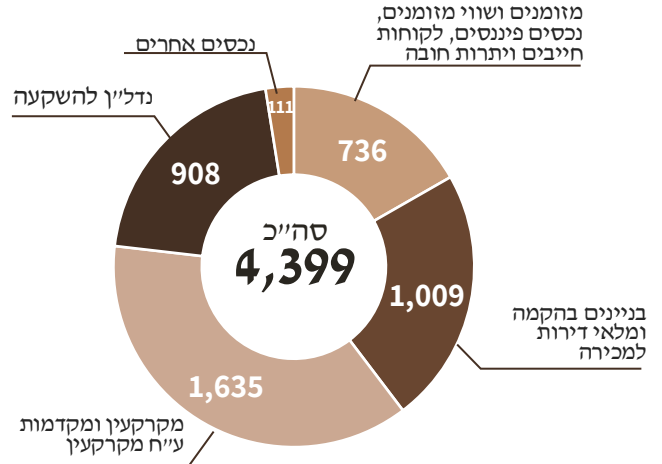
נתונים פיננסיים עיקריים

31.12.21 (מיליוני ש"ח)

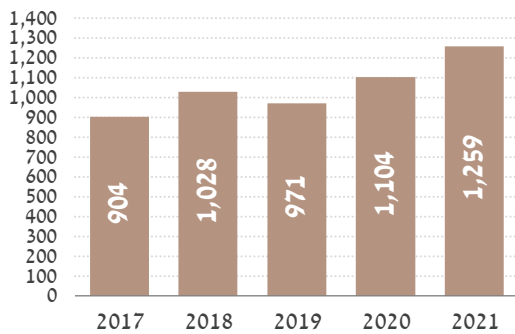
התחייבויות והון



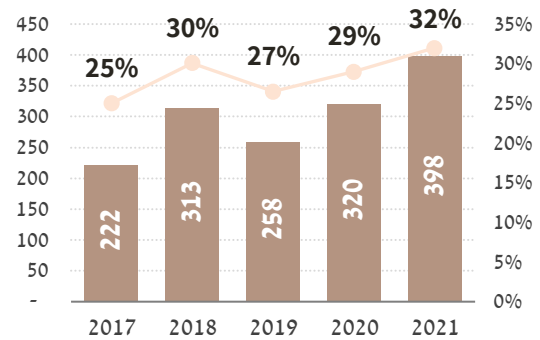
נכסים



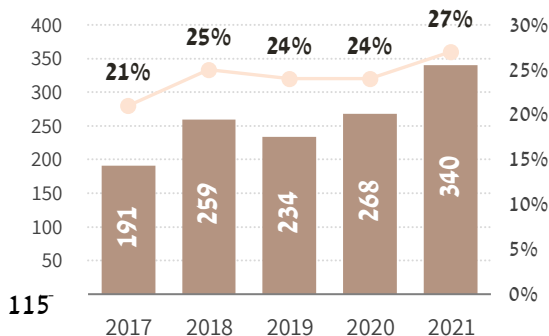
מחזור הכנסות (מיליוני ש"ח)



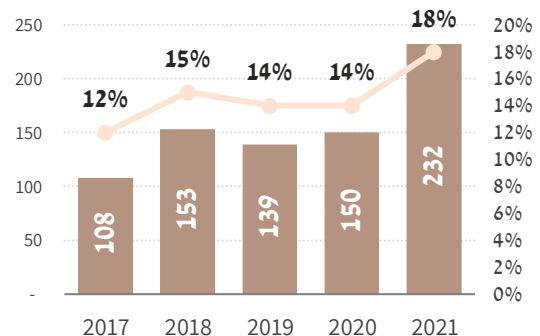
רווח גולמי ושיעורו (מיליוני ש"ח)



EBITDA (מיליוני ש"ח)



רווח נקי (מיליוני ש"ח)



פרויקטים בישראל - כ- 27,163 יח"ד¹

נכון ליום 31.12.2021

פרויקטים בביצוע - כ- 2,847 יח"ד

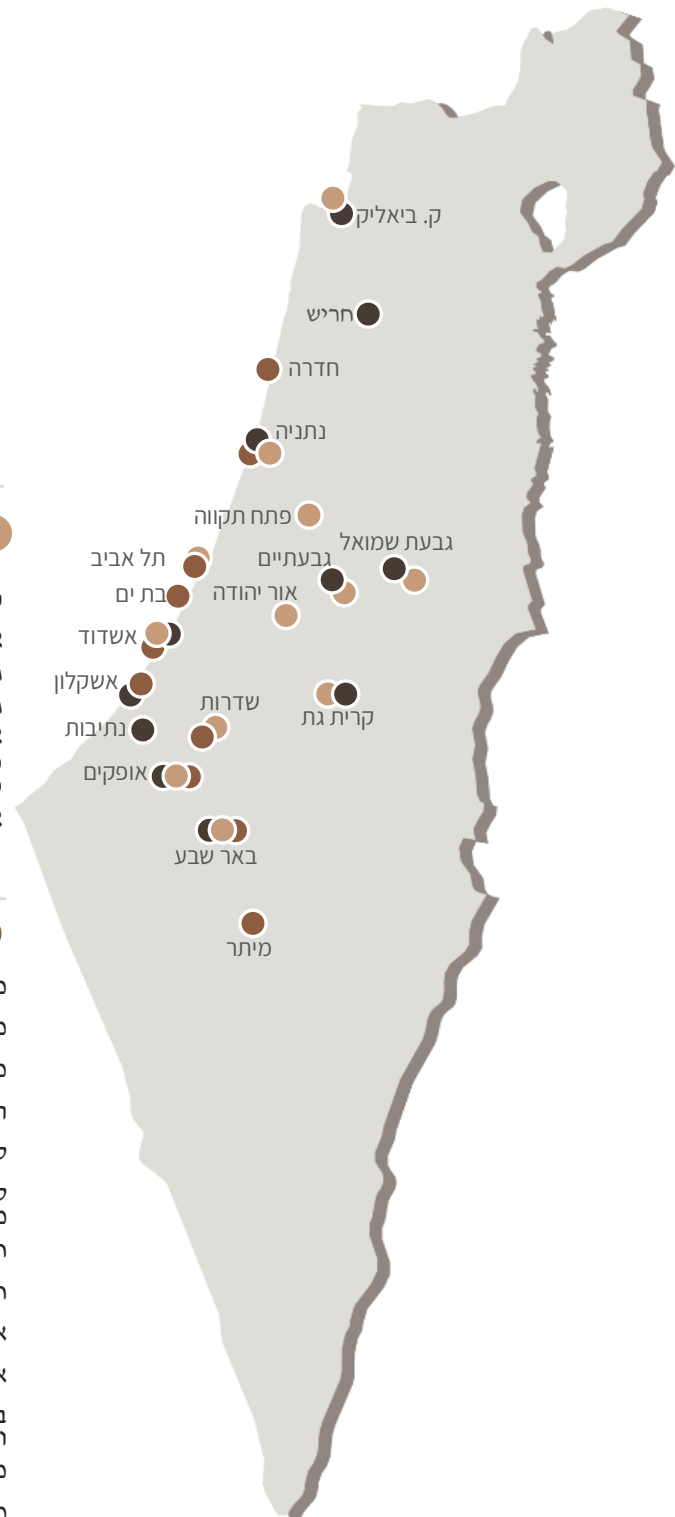
ברנע מג' 507-508, בניין 56 יח"ד 1, אשקלון	חריש 3 שלב ד 78 יח"ד
כרמי גת צפון 48 יח"ד	כרמי גת הזרע 82 יח"ד
מגרשים 701-703, 195 יח"ד	מגרש 1016 בניין 3, 61 יח"ד
רמות יורם, נתיבות 414 יח"ד	גבעתיים שלב א' 144 יח"ד
קרית גנים שלב ב', ב"ש 272 יח"ד	שכונת הפארק קוטגיים, אופקים 48 יח"ד
מגרש 14, גבעת שמואל 108 יח"ד	מגרש 1008, עיר ימים 60 יח"ד
הרמוני שלב א, אשדוד 186 יח"ד	פסגות דמרי מגרש 601 112 יח"ד
עיר היין מגרש 111, 146 יח"ד	אשקלון
עיר היין מג' 15+16, 180 יח"ד	מרינה, אשקלון 327 יח"ד
	קרית ביאליק 330 יח"ד

פרויקטים בתכנון - כ- 2,735 יח"ד

מגרש 1008, שלב ב', 68 יח"ד	עיר ימים	פינוי בינוי שלב א', פ"ת 150 יח"ד
בבלי מגרש 4, תל אביב 280 יח"ד	הרב שאול, בניינים 3+4 188 יח"ד	אור יהודה שלב א' 344 יח"ד
שכונת הפארק, ב"ש 289 יח"ד	כרמי גת צפון 294 יח"ד	גבעתיים בניין 2 144 יח"ד
משה שרת א', ת"א 24 יח"ד	משה שרת ב', ת"א 36 יח"ד	גבעת שמואל מגרש 15 81 יח"ד
		אפיקי הנחל, אופקים 654 יח"ד
		שדרות המוסיקה, שדרות 156 יח"ד
		אנטיגונוס, ת"א 27 יח"ד

עתודות קרקע - כ- 9,878 יח"ד

בבלי מגרשים 5+6, ת"א 66 יח"ד	מגורים	מע"ר אשדוד 825 יח"ד
שכונת הפארק, מגרשים 631+641, ב"ש 139 יח"ד	מגורים, מסחר ותעסוקה	מרינה אשדוד 54 יח"ד
ח-500 חולון מגורים		מגרש 1, נתניה 174 יח"ד
כוכב הים, נתניה 66 יח"ד		האורגים באר שבע 530 יח"ד
הגרא + הרכבת, ת"א מגורים, מסחר ותעסוקה		קרית גנים, באר שבע 1,756 יח"ד
שביל התפוזים, הוד 2,501 יח"ד		קרית ביאליק, מג' 10-11 450 יח"ד
שלב ב, ת"א מגורים, מסחר ותעסוקה		חדרה 1,860 יח"ד
נחלת יצחק, ת"א מגורים, מסחר ותעסוקה		חדרה קומבינציה 1,860 יח"ד
		אפיקי דמרי, אופקים 429 יח"ד
		אפיקי הנחל, אופקים 260 יח"ד
		בת ים משרדים ומגורים 224 יח"ד
		מגרשים בשדרות 76 יח"ד
		מיתר 180 יח"ד
		הדרי אשקלון 288 יח"ד



פרויקטים בישראל

נכון ליום 31.12.2021

● התחדשות עירונית - פרויקטים מתקדמים כ- 11,008 יח"ד

1,152 יח"ד	הורוביץ רחובות	485 יח"ד	טירת הכרמל
550 יח"ד	אחד העם, אשדוד	672 יח"ד	אדמונד פלג, חיפה
1,164 יח"ד	אחי אילת, אשדוד	600 יח"ד	פתח תקווה
342 יח"ד	הרב שאולי, אשדוד	120 יח"ד	סמטת הנחל, גבעתיים
299 יח"ד	מצדה, אשדוד	234 יח"ד	בת ים
532 יח"ד	בני עייש	464 יח"ד	אור יהודה
413 יח"ד	הגפן ירושלים	553 יח"ד	נתניה
720 יח"ד	רמת אשכול אשקלון	280 יח"ד	קרינצקי נתניה
810 יח"ד	גבעתי, אשקלון	300 יח"ד	מתחם כפיר, תל אביב
1,100 יח"ד	אלפסי, נתיבות	174 יח"ד	ביאליק/ תלפיות, ר"ג
		144 יח"ד	הרב נדב, רחובות



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

● תמ"א 38 - כ- 695 יח"ד

29 יח"ד	זוהר, ת"א	39 יח"ד	בן סרוק א, ת"א
26 יח"ד	בארי, ת"א	40 יח"ד	בן סרוק ב, ת"א
46 יח"ד	פראנקל, ת"א	27 יח"ד	פינלס א, ת"א
29 יח"ד	הכנסת הגדולה 1, ת"א	28 יח"ד	פינלס ב, ת"א
34 יח"ד	הכנסת הגדולה 2, ת"א	29 יח"ד	פינלס ג, ת"א
76 יח"ד	מונאש, ת"א	44 יח"ד	דה האז, ת"א
24 יח"ד	רמוז, ת"א	42 יח"ד	וייצמן, ת"א
130 יח"ד	הגאולה/ בן גוריון, הוד השרון	52 יח"ד	צירלסון, ת"א

לפרטים נוספים בדבר סטטוס הפרויקטים להתחדשות עירונית הנ"ל ראה סעיף 4.1.6 (ו) לפרק תיאור עסקי החברה בדו"ח התקופתי.

צפי להוצאת היתרי בניה לפרויקטים בישראל עד לשנת 2024 (כולל) - כ- 6,741 יח"ד

החברה צופה כי תוציא היתרי בניה בגין חלק מהקרקעות המוצגות לעיל בהיקף של כ- 6,741 יח"ד, זאת עד לשנת 2024 (כולל), בהתפלגות לפי ערים כדלקמן:

<u>מספר יח"ד</u>	<u>מיקום</u>	<u>מספר יח"ד</u>	<u>מיקום</u>
180	מיתר	1,044	אופקים
170	ירושלים	344	אור יהודה
270	נתניה	724	אשדוד
300	פתח תקווה	288	אשקלון
450	קריית ביאליק	1,071	באר שבע
156	שדרות	224	בת ים
695	תל אביב	81	גבעת שמואל
		144	גבעתיים
		600	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 התוכניות. 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 שתבקשנה רשויות התכנון לבצע בתכנון אשר יכול לשנות את מספר היחידות שתאושרנה 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 שתוגשנה 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 ביקוש, 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):

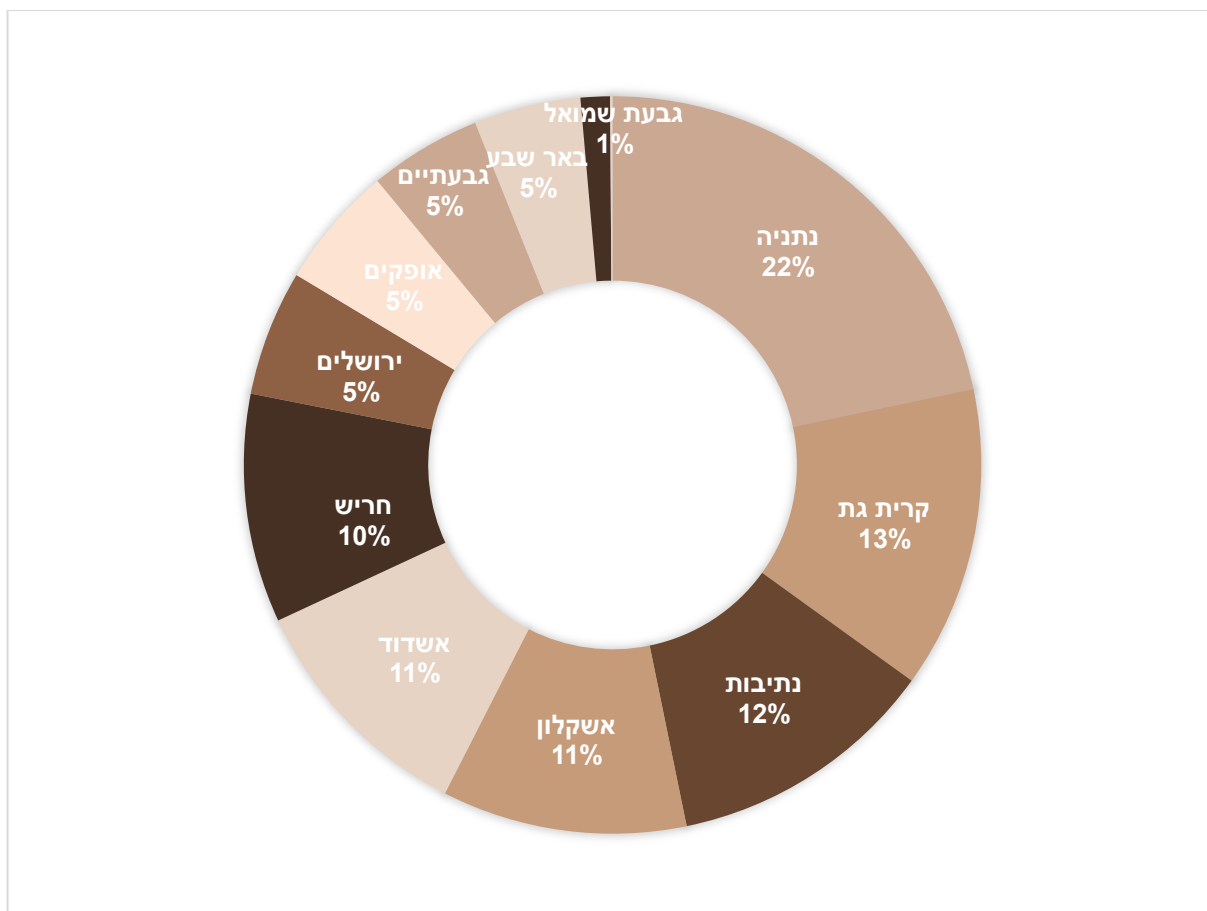
הסבר לשינויים העיקריים	ליום 31 בדצמבר (אלפי ש"ח)		סעיף
	2020	2021	
הגידול מיוחס לרכישת קרקעות ע"י החברה בניכוי קרקעות שסווגו לסעיף מלאי בביצוע.	1,577,488	1,635,063	מקרקעין ומקדמות ששולמו על חשבון מקרקעין
עיקר הגידול נובע מעלייה בשיעור החזקה בנכס סינמה סיטי מ- 80% ל- 100% בסך של כ- 65 מיליון ש"ח, מהשקעה בנכס מסחרי בדימונה בסך של כ- 46 מיליון ש"ח, מיון עלות קרקעות בשימוש מעורב בסך של כ- 81 מיליון ש"ח וביטול הפסד מירידת ערך שנרשם בעבר בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.	652,001	908,064	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
הגידול נובע מעלייה בהיקף הפרויקטים בהקמה.	266,938	380,390	אשראי שוטף מתאגידים בנקאיים ואחרים
הקיטון נובע מפרעונות חלקיים של אגרות חוב סדרות ו', ז' ו- ט' בסך של כ- 96 מיליון ש"ח ע.נ ומפרעון מלא של אגרות חוב סדרה ה' בסך של כ- 48 מיליון ש"ח.	893,238	747,213	אגרות חוב
הגידול מיוחס לעלייה בהיקפי הפעילות של החברה.	242,476	326,149	ספקים, זכאים ואחרים
גידול שוטף ביתרות חוב הרוכשים בתוספת סכום ההכנסות המצטבר שהוכר לרווח והפסד, בניכוי לוח התשלומים של הרוכש.	95,398	179,477	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
עיקר הגידול נובע מהלוואה שנטלה החברה לז"א בסך של 225 מיליון ש"ח בגין נכס הסינמה סיטי (אשר פרעה הלוואה קודמת לז"א בסך של 150 מיליון ש"ח) וכן הלוואות כנגד קרקעות חדשות שרכשה בתקופה.	1,083,126	1,184,942	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
השינוי בהון העצמי נובע בעיקר מרווח התקופה בסך של כ- 224 מיליון ש"ח ומנגד חלוקת דיבידנד בסך של 80 מיליון ש"ח.	1,351,362	1,494,480	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

3. ניתוח תוצאות הפעילות

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

2021 סה"כ	רבעון IV	רבעון III	רבעון II	רבעון I	
1,259,336	308,524	290,817	374,676	285,319	הכנסות
861,808	189,254	211,425	257,019	204,110	עלות ההכנסות
397,528	119,270	79,392	117,657	81,209	רווח גולמי
353,144	115,307	72,856	94,292	70,689	רווח תפעולי
231,605	80,459	45,483	60,732	44,931	רווח נקי
					רווח לתקופה מיוחס ל-
234,288	81,422	45,981	61,462	45,423	בעלי מניות החברה האם
(2,683)	(963)	(498)	(730)	(492)	חובות המיעוט

להלן גרף הכנסות החברה שהוכרו ממכירת דירות בשנת 2021 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
	2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
היקף ההכנסות מושפע מהיקף מכירת דירות בפרויקטים בבניה ומקצב התקדמות הביצוע במהלך תקופת הדו"ח.	969,575	1,093,720	1,220,968	הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
הגידול מיוחס למכירת מגרשים לבניה עצמית בעיר אופקים.	1,893	10,044	38,368	הכנסות ממכירת קרקעות
שיעור הרווח הגולמי מושפע מעליית מחירי המכירה, מתמחיל הפרויקטים בין התקופות וכן משיעור הרווח בגין מכירת קרקעות כאמור.	26.6%	28.9%	31.6%	שיעור רווח גולמי
בשנת 2021 החברה רשמה רווח מביטול ירידת ערך בפרויקט סינמה סיטי בבאר שבע בסך של כ- 18,694 אלפי ש"ח ובמרכז מסחרי כפר סבא בסך של כ- 11,603 אלפי ש"ח. בנוסף, מכרה החברה קרקעות בנתיבות וכתוצאה מכך רשמה רווח בסך של כ- 10,456 אלפי ש"ח. 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 ירידת ערך מרכז מסחרי בכפר סבא בסך של 7.4 מיליון ש"ח.	22,294	1,533	40,753	רווח נטו מנדל"ן להשקעה
הגידול מיוחס, בין היתר, לקמפיין שבו החברה השקיעה השנה במדיות שונות.	22,604	25,992	39,520	הוצאות מכירה ושיווק
הגידול בהוצאות המימון מיוחס לעלייה בהיקף האשראי, זאת כתוצאה מרכישת קרקעות בהיקף משמעותי.	45,431	53,452	58,228	הוצאות מימון

4. נזילות

4.1 תזרים המזומנים, נטו

הסברי החברה ליתרות ושינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			סעיף
	2019	2020	2021	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
היווצרות תזרים חיובי נובעת מירידה בהיקף רכישת קרקעות ותשלום מקדמות בגין קרקעות בהיקף של 490 מיליון ש"ח לעומת 707 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד, וכן מרווח התקופה בסך של 232 מיליון ש"ח לעומת 150 מיליון ש"ח בתקופה מקבילה אשתקד.	(67,564)	(276,490)	58,251	תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת
עיקר הקיטון בתזרים מפעילות השקעה בשנת 2021 נובע מהשקעה בנכסי נדל"ן בסך של כ- 102 מיליון ש"ח ומנגד תמורה מממוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12.5 מיליון ש"ח. בשנת 2020 נרכשו קרקעות שסווגו לסעיף נדל"ן להשקעה וכן הושקעו כספים בהקמת מרכז מסחרי דימונה בסך של כ- 136 מיליון ש"ח. בשנת 2019 הושקעו כספים בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 91 מיליון ש"ח ומנגד נתקבלו מקדמות ע"ח מכירת נדל"ן להשקעה בסך של כ- 31 מיליון ש"ח.	(52,903)	(182,928)	(113,097)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
עיקר השינוי בתזרים המזומנים מפעילות מימון מיוחס למספר רכיבים: בשנת 2021 חל גידול בהיקף פירעון הלוואות לז"א בסך של כ- 90 מיליון ש"ח לעומת שנת 2020. כמו כן, בשנת 2021 חל גידול בסכום הדיבידנד שחולק בסך של כ- 45 מיליון ש"ח לעומת שנת 2020. כמו כן, בשנת 2021 החברה לא הנפיקה אג"חים, זאת כאשר בשנת 2020 הנפיקה אג"ח בסך של כ- 397 מיליון ש"ח.	112,351	521,084	(38,433)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

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 31.12.2021 לא מתקיימים בחברה סימני האזהרה המנויים בהוראת התקנה הנ"ל.

5. מקורות מימון

5.1 אמצעים הוניים

ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות החברה ליום 31.12.2021 הסתכם בסך של 1,494,480 אלפי ש"ח לעומת 1,351,362 אלפי ש"ח ליום 31.12.2020. להסברים על השינוי בהון העצמי ראה סעיף 2 לעיל.

5.2 התחייבויות לזמן ארוך

- יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ליום 31.12.2021 (בניכוי חלויות שוטפות) מסתכמת לסך של 1,184,942 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-1% בממוצע.
- אגרות חוב סדרות ו', ז', ח', ט' בסך של כ- 587,799 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021 (בניכוי חלויות שוטפות) עומדות לפירעון במועדים שונים. לפרטים נוספים בדבר יתרות ומועדי פירעון ראו באור 21 בדו"ח הכספי.

5.3 התחייבויות לזמן קצר

יתרת הלוואות מתאגידים בנקאיים ונותני אשראי אחרים ליום 31.12.2021 (כולל חלויות שוטפות), מסתכמת בסך של 380,390 אלפי ש"ח. הלוואות החברה מהבנקים בארץ הן בדרך כלל בתנאי פריים + 0.3%-1% בממוצע. מתוך הסך הנ"ל, סך של 3,168 אלפי ש"ח מקורו בהלוואות מבנקים ברומניה צמודות לירו ונושאות ריבית בתנאי יורובר + 2.9% בממוצע. בנוסף, חלויות שוטפות בגין אג"ח מסתכמות לסך של כ- 159,414 אלפי ש"ח.

6. דיבידנד

לפרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנת הדו"ח, ראו באור 28 לדו"ח הכספי. במועד פרסום הדוחות אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 62,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד ישולם ביום 26 באפריל 2022. עוד אישר דירקטוריון החברה במועד פרסום הדוחות עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, והחליט כי החברה תחלק 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, כפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות המדיניות הנ"ל.

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 שמירה 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 משולבת של מקצועות היבשה יחד עם האוויר, סייבר ומודיעין. עלות האימוץ הינה זהה.

בשנת 2021 העניקה החברה תרומות בסך של 3,049 אלפי ש"ח. מתוכן תרומה לעמותת "אור לנגב ולגליל" בסך של 1,300 אלפי ש"ח. העמותה פועלת להגדלת התודעה והתדמית של הנגב והגליל באמצעות קיום פעילות חברתית, תרבותית וחינוכית סביב הנושא, הינה פועלת לחיזוק וקידום התשתית החברתית וההון האנושי בנגב ובגליל וכן לחיזוק ופיתוח ישובים חדשים וקיימים בנגב ובגליל ולשיפור רווחת תושביהם.

לאחר תאריך המאזן תרמה החברה סכומים נוספים בסך של כ- 438 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 החשבות 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 רב 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 2021 הוקצו 300 שעות לעריכת ביקורות עומק במחלקת נכסים מניבים

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

אתרי בניה, ביצוע מול תקציב, בטיחות באתרים, ISOX, קופה קטנה, רכש, שכר, ליווי בנקאי, בדיקת עמידה בהוראות חוק המכר, התקשרויות קבלנים, הסכמי העסקה, ביטוחים, מחלקת בדיק בית, מערכות מידע באתרים, שינויי דיירים, ביקורות תנועות בנק, הלוואות, סקרי סיכונים, סטטוס היתרי בניה, מכירות, תזרים מזומנים, עסקאות מהותיות, עסקאות בעלי שליטה, אתר האינטרנט של החברה, וכיו"ב.

בשנת 2020 התקשרה החברה במספר עסקאות לא חריגות עם קרובים של בעל השליטה/נושאי משרה. העסקאות נבחנו ע"י מבקר הפנים במסגרת בדיקות ביקורת שוטפת בשנת 2021 (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 2020 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 משמש 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. בחודש מרץ 2022 החליטה ועדת הביקורת להעלות את היקף השעות ל- 750 שעות לשנה	שנת 2021

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- 119 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 2021 הגיש המבקר לוועדת הביקורת שני דו"חות ביקורת שוטפת בכתב בנושאים דלקמן: אתרי בניה, ממשק אתרי הבניה ומחלקת רכש, מערך הבטיחות בחברה, בקרה תקציבית, תכניות ביצוע, לוחות זמנים לביצוע פרויקטים, תזרים מזומנים, עסקאות בעל שליטה, בדיקת קופה קטנה, בדיקת תנועות בנק, בדיקת ביטוח אלמנטרי ועוד. הדוחות הוגשו בחודשים ינואר 2021 ואפריל 2021. הדיון בדוחות אלה התנהל בישיבות ועדת ביקורת בחודש פברואר 2021 וחודש יולי 2021 בהתאמה. דו"ח ביקורת עומק בנושא מחלקת לקוחות הוגש לקראת סוף שנת הדו"ח ונדון בחודש פברואר 2022.

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 2020 ו- 2021 בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת, שניתנו לחברה ולחברות הבנות שלה הינו כדלקמן:

2020	2021	ביקורת ושירותים הקשורים לביקורת
שכ"ט ביקורת (אלפי ש"ח)	שכ"ט ביקורת (אלפי ש"ח)	בריטמן, אלמגור, זהר
504	540	

לא ניתנו שירותים נוספים במהלך השנים.

- 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 חשבונאיים קריטיים

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש באומדנים והערכות המשפיעים על ערכי הנכסים וההתחייבויות. לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים 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 ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
סדרה מהותית	לא	לא	כן	כן
מס' נייר ערך	1136936	1141191	1153725	1168368
מועד הנפקה	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 - הנפקה ראשונה 06.01.2022 - הרחבת סדרה
ערך נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	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 - 01.09.2020 109,335 - 06.01.2022 סה"כ - 319,335
יתרת ע.נ. שבמחזור ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	45,106	156,622	347,798	193,200
יתרת ע.נ. שבמחזור לתאריך הדו"ח (באלפי ש"ח)	45,106	156,622	347,798	302,535
יתרת ע.נ. משוערך לפי תנאי הצמדה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	45,106	156,622	347,798	193,200
סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	0	0	0	0
שווי הוגן ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	46,197	161,853	369,744	201,198
השווי הבורסאי ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	46,197	161,853	369,744	201,198
סוג הריבית ושיעורה	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 ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
<p align="center">התחייבות לתשלום נוסף ומנגנון קביעתו</p>	<p>כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ו'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3.5%.</p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ו') על-ידי ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בשתי דרגות או יותר (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג של A2, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור תוספת הריבית"), מעל 3.45% (להלן: "ריבית הבסיס"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ו'), לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A3) – לא יחול שינוי בשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.5% (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.75% (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת</p>	<p>כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 14 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ז'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.</p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג של A2, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור תוספת הריבית"), מעל 3.05% (להלן: "ריבית הבסיס"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.75% (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת</p>	<p>כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ח'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.</p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב ירד במהלך תקופת ריבית כלשהי, בדרגה אחת או יותר (להלן: "הדירוג המופחת") מדירוג של A1, יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (להלן: "שיעור תוספת הריבית"), מעל 4.17% (להלן: "ריבית הבסיס"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם, כדלקמן: (א) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.125%; (ב) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.125%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% (ג) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לשיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.50% (ד) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa2 ומטה), יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת</p>	<p>כל תשלום על חשבון קרן ו/או ריבית אשר ישולם באיחור העולה על 7 ימי עסקים מהמועד הקבוע לתשלום על פי תנאי אגרות החוב, וזאת מסיבה התלויה בחברה, יישא ריבית פיגורים החל מהמועד הקבוע לתשלום ועד למועד תשלום בפועל. לעניין זה: "ריבית פיגורים" פירושה הריבית השנתית שנושאות אגרות החוב (סדרה ט'), בתוספת ריבית בשיעור שנתי של 3%.</p> <p>ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ט') על-ידי מידורו בע"מ או כל חברת דירוג אחרת שתבוא במקומה (להלן: "חברת המידור") יעודכן במהלך תקופת ריבית כלשהי, כך שהדירוג שייקבע לאגרות החוב יהיה נמוך מדירוג של A1 (להלן: "הדירוג המופחת") על פי דירוג של מידורו בע"מ (או דירוג מקביל לו שיבוא במקומו אשר ייקבע על-ידי חברת הדירוג) (דירוג של A1 יכונה להלן: "דירוג הבסיס"), יועלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (למעט במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס, כמפורט להלן) (להלן: "שיעור תוספת הריבית"), מעל שיעור הריבית שייקבע במכרז, כפי שהחברה תפרסם בדוח מידי בדבר תוצאות ההנפקה (להלן: "ריבית הבסיס"), וזאת בגין התקופה שתתחיל במועד פרסום הדירוג המופחת על-ידי חברת הדירוג ועד להעלאת הדירוג או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב (סדרה ט'), לפי המוקדם, ובכפוף לסעיף 7.8 לטטר המפורטים בסעיף 7.8 לטטר הנאמנות וכדלקמן: (א) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בדרגה אחת מדירוג הבסיס (קרי A2) – לא ישתנה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת והוא יהיה שווה לריבית הבסיס; (ב) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשתי דרגות מדירוג הבסיס (קרי A3) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
	<p>בתוספת 1%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Ba1 ומטה) יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%.</p> <p>כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%, אלא אם תחליט אסיפת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') בהחלטה שתקבל באסיפת מחזיקים על העמדת אגרות החוב (סדרה ו') לפירעון מיידי. בכל מקרה לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס.</p> <p>- ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור 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, יומשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p> <p>כדי במקרה שבו בגין ירידה בדירוג אגרות החוב הועלה שיעור הריבית השנתית כאמור לעיל, אזי בכל מקרה שיעור הריבית הנוסף מכוח אותו סעיף ביחד עם שיעור הריבית הנוסף בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות, לא יעלה על 1.25%.</p>	<p>הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 1%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.</p> <p>- ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור 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, יומשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>	<p>שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% כך שיהיה שווה לשיעור הריבית כפי שהייתה באותה עת בתוספת 0.75%; (ה) במקרה והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.25%.</p> <p>- ככל שתחרוג החברה מאחת מאמות המידה הפיננסיות וזאת על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, יעלה שיעור 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, יומשך. יובהר, כי עליית שיעור הריבית בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות כאמור תוגבל באופן שתוספת הריבית השנתית לא תעלה בכל מקרה על 0.5%, במצטבר.</p>	<p>של אגרות החוב בשיעור של 0.5%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.5%; (ג) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בשלוש דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa1) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 0.75%; (ד) במקרה שהדירוג שייקבע יהיה נמוך בארבע דרגות מדירוג הבסיס (קרי Baa2) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1%.</p> <p>והדירוג שייקבע יהיה נמוך בחמש דרגות או יותר מדירוג הבסיס (קרי Baa3 ומטה) – יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25%, כך שיהיה שווה לריבית הבסיס בתוספת 1.25%.</p> <p>עוד מובהר, כי בכל מקרה ועל אף האמור לעיל לא תוגדל ריבית הבסיס ביותר מ-1.25% כתוצאה מירידת דירוג לעומת דירוג הבסיס וזאת בכפוף לשינוי בשיעור הריבית בשל אי עמידה באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן. הועלה שיעור הריבית בגין חריגה מאמות מידה פיננסיות כאמור להלן, אזי עליית שיעור הריבית הן בגין ירידת הדירוג והן בגין חריגה מאמות המידה הפיננסיות ביחד לא תעלה בכל מקרה על 1.5%.</p>

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
מועדי תשלומי הקרן	5 תשלומים שווים שנתיים (קרי: כל תשלום בשיעור של 20% מהערך 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2022 (כולל).	6 תשלומים שווים 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 ישולמו 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 ישולמו 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 ישולמו 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 ישולמו ביום 31 בדצמבר 2021, תשלום שני בשיעור של 10.5% אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2023, תשלום שלישי בשיעור של 11% אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2024, תשלום רביעי בשיעור של 12.5% אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2025, תשלום חמישי בשיעור של 29% אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2026 ותשלום שישי ואחרון בשיעור של 29% אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר 2027.
מועדי תשלומי הריבית	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.
בסיס ההצמדה ותנאיה	אין	אין	אין	אין
אגרות חוב ניתנות להמרה	לא	לא	לא	לא
זכות החברה לפדיון מוקדם או המרה כפויה	כן- החברה רשאית להעמיד את האגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את האגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את האגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.	כן- החברה רשאית להעמיד את האגרות החוב, לפי שיקול דעתה הבלעדי, לפדיון מוקדם, החל ממועד רישומן למסחר בבורסה.
ערבות שניתנה בגין האג"ח	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	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: avnon@hermetic.co.il	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: avnon@hermetic.co.il	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: slcpa@slcpa.co.il	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: slcpa@slcpa.co.il
שם החברה המזדגת	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ	מידרוג בע"מ
דירוג נוכחי	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב	A1.il יציב
דירוג ביום ההנפקה	A2 יציב	A2 חיובי	A1.il יציב	A1.il יציב

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
דירוגים נוספים שניתנו	23.06.2016 - A2.il יציב 08.06.2017 - A2.il חיובי 29.11.2017 - A2.il חיובי 02.01.2018 - A2.il חיובי 25.06.2018 - A1.il יציב 26.05.2019 - A1.il יציב 19.02.2020 - A1.il יציב 04.06.2020 - A1.il יציב 07.07.2020 - A1.il יציב 27.08.2020 - A1.il יציב 08.08.2021 - A1.il יציב	29.11.2017 - A2.il חיובי 02.01.2018 - A2.il חיובי 25.06.2018 - A1.il יציב 26.05.2019 - A1.il יציב 19.02.2020 - A1.il יציב 04.06.2020 - A1.il יציב 07.07.2020 - A1.il יציב 27.08.2020 - A1.il יציב 08.08.2021 - A1.il יציב	26.05.2019 - A1.il יציב 19.02.2020 - A1.il יציב 04.06.2020 - A1.il יציב 07.07.2020 - A1.il יציב 27.08.2020 - A1.il יציב 08.08.2021 - A1.il יציב	08.08.2021 - A1.il יציב
עמידה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן	כן	כן
התקיימות תנאים המקימים עילה להעמדת הסדרה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
הודעת נאמן כי החברה אינה עומדת בתנאים ובהתחייבויות או שהתקיימה עילה לפירעון מייד/מימוש בטוחות	לא	לא	לא	לא
דרישת הנאמן לבצע פעולות שונות ובכלל זה לכינוס מחזיקי אג"ח	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
שינוי או הצעה לשינוי תנאי אגרות החוב	לא	לא	לא	לא
נכסים משועבדים	אין	אין	אין	אין
הגבלה שחלה על החברה בקשר עם יצירת שעבודים נוספים על נכסיה או בקשר לסמכותה להנפיק אגרות חוב נוספות	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 השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד 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.	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 השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 3 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד 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.	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 השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 7 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד 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.	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 השוטף לטובת צד שלישי כלשהו וזאת בכפוף להודעה לנאמן בכתב 7 ימי עסקים קודם יצירת השעבוד, שעבוד 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.

שם הסדרה	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה ט')
	<p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ו') נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב (סדרה ו') כפי שהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% ויהי מסווג כחוב נטו ל-CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 78% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	<p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ז') נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שהיה 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>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ח') נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% ויהי מסווג כחוב נטו ל-CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת.</p>	<p>תנאים מצטברים להנפקת אגרות חוב (סדרה ט') נוספות: 1) ההנפקה הנוספת לא תביא לירידה בדירוג של אגרות החוב כפי שהיה ערב ההנפקה הנוספת. 2) היחס בין חוב נטו ל-CAP נטו לא יעלה על 75% ויהי מסווג כחוב נטו ל-CAP נטו (כהגדרתו להלן) לא יעלה על 75% כתוצאה מההנפקה הנוספת. 3) לפני מועד ביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא מתקיימת וכתוצאה מביצוע ההנפקה הנוספת כאמור לא תתקיים איזו מעילות הפירעון המידי המפורטות בסעיף 8 לשטר הנאמנות; 4) החברה אינה בהפרה של איזה תנאי מהתנאים המהותיים של שטר הנאמנות.</p>
<p>מנגנון פירעון מיידי בגין הפרה צולבת</p>	<p>אם סדרה אחרת של אגרות חוב שרשומה למסחר בבורסה תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב מהותי אחר של החברה כלפי תאגיד פיננסי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (recourse), non) שהערך התחייבותי שלו במועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 15% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה לא או הפרעה לא החוב האחר תוך 45 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופת ריפוי של 45 ימים לפירעון החוב.</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, שרשומה למסחר בבורסה (להלן בסעיף זה: "הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), non) ("החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או מאוחדות כלפי תאגידים פיננסיים (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), non) ("החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 12% מהתחייבויות החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>	<p>אם תועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, סדרת אגרות חוב אחרת שהנפיקה החברה, אשר רשומה למסחר בבורסה ("הסדרה האחרת") או יועמד לפירעון מיידי, שלא ביוזמת החברה, חוב אחר ו/או חובות אחרים של החברה ו/או מאוחדות מתאגיד בנקאי או מוסד פיננסי (כהגדרתו בחוק הסכמים בנכסים פיננסיים, התשס"ו-2006) ו/או כל גוף שעיקר עיסוקו במתן אשראי (למעט חוב שהינו ללא זכות חזרה לחברה (non recourse), non) שניתל בישראל ("החוב האחר"), (ובלבד שאם מדובר בחובות מצטברים – הרי שהם הועמדו לפירעון מיידי בד בבד או סמוך האחד לשני), ואשר הערך ההתחייבותי שלו או שלהם במצטבר בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה האחרונים שפורסמו בסמוך לפני מועד ההעמדה לפירעון מיידי עולה על סך המהווה 11% מסך מאזן החברה (במאחד) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שפורסמו סמוך לאותו מועד, והדרישה לפירעון מיידי בגין החוב האחר לא הוסרה ו/או החברה לא פרעה את החוב האחר תוך 30 ימים מהמועד בו הועמדו לפירעון מיידי. יובהר כי במקרה של העמדה לפירעון מיידי של הסדרה האחרת תחול העילה שבסעיף זה מיידיית מבלי שלחברה תינתן תקופה של 30 ימים לפירעון החוב כאמור לעיל כפי שניתן לגבי החוב האחר.</p>

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

ביום 28 ביוני 2021 פרסמה החברה דו"ח דירוג לניירות ערך מסחריים של החברה שניתן ע"י מידרוג בע"מ, על פיו מידרוג הותירה על כנו את דירוג הנע"מים של החברה, קרי: P-1.il, בהיקף של עד 70 מיליון ש"ח. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דוח מיידי של החברה מיום 28.06.2021 (מס' אסמכתא 108105-01-2021), אשר המידע המפורט בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

ביום 08 באוגוסט 2021 פרסמה החברה דוח דירוג לאגרות החוב של החברה שניתן על ידי מידרוג בע"מ, על פיו מדרוג הותירה על כנו את דירוג האג"חים של החברה, קרי: A1.il עם אופק דירוג יציב עבור סדרות אגרות החוב ו', ז', ח', ט'. באותו דו"ח ניתן אישור דירוג P-1.il לניירות ערך מסחריים שהנפיקה החברה. לפירוט נוסף בדבר שיקולי הדירוג, ראו דוח מיידי של החברה מיום 08.08.2021 (מס' אסמכתא 128859-01-2021), 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 ט) בתאריכים, 02.01.2022 ו- 04.01.2022. ראו דוחות מיידיים של החברה מאותם תאריכים (אסמכתאות בהתאמה 000922-01-2020 ו- 001915-01-2022).

ביום 30 ביוני 2021 פרעה החברה פירעון סופי של אג"ח (סדרה ה) של החברה, נייר מספר 1134261.

בהמשך לדיווח מיידי של החברה מיום 11 בינואר 2017 (אסמכתא 005079-01-2017) בדבר התקשרות עם מספר משקיעים מסווגים כמפורט בתוספת הראשונה לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, להקצאה פרטית בסך של 70 מיליון ש"ח ע.נ. של נע"מ לא סחירים, בריבית שנתית בשיעור ריבית בנק ישראל בתוספת 0.69%, אשר היתה בתוקף עד ליום 30.11.2021, יצוין כי ביום 28 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חידוש תקופת הנע"מ לעד 5 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת בתנאים הקיימים ערב האישור, למעט 2 שינויים: הפחתת שיעור מרווח הריבית השנתית, וכן קיצור תחנות היציאה, כך שלכל אחד מהצדדים ניתנה אפשרות להודיע לצד השני בהתראה של 7 (חלף 14) ימי עסקים מראש על רצונו לפרוע את הנע"מ (קרן וריבית שנצברה וטרם שולמה), בפירעון מלא או חלקי. בהתאם לכך, ביום 30 בנובמבר 2021 הנפיקה החברה סך של 19,974,444 ש"ח ע.נ. נע"מ לא סחירים (סדרה 1), כתוספת ליתרת הנע"מים שהיתה קיימת ערב ההנפקה האמורה, בסך של 50,025,556 ש"ח ע.נ.. לאחר ההנפקה כאמור עומדת יתרת סדרת הנע"מים על סך של 70,000,000 ש"ח ע.נ.

בהתאם לעמדה משפטית של רשות ניירות ערך מס' 15-104 בענין **אירוע אשראי בר דיווח**, להלן פרטים נוספים אודות אגרות החוב (סדרות ח, ט) וכן הלוואה לז"א בקשר עם נכס נדל"ן מניב- סינמה סיטי בבאר שבע בסך של 225,000 אלפי ש"ח:

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	הלוואה לזמן ארוך – סינמה סיטי	שם הסדרה/הלוואה
<p>הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 730 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" 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>"הלוואות נחותות" – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מידי 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. מובהר בזאת כי לענין הלוואות נחותות שלא יינתנו על ידי בעל השליטה הקיים או צדדים קשורים לו (להלן: "ההלוואות הנחותות האחרות"), 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>הון עצמי מינימאלי - ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 580 מיליון ש"ח במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה "הון עצמי" 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>"הלוואות בעלים" – הלוואות של החברה אשר על פי תנאיהן תהיינה נחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב באופן שבמקרה של העמדה לפירעון מידי 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>יחס בין מדד NOI ליתרת האשראי שטרם סולק - החל מיום 31.12.2023 ועד ליום 30.12.2024 היחס לא יעלה על 12, החל מיום 31.12.2024 ועד ליום 30.12.2025 היחס לא יעלה על 11, והחל מיום 31.12.2025 ועד לפירעון מלוא האשראי היחס לא יעלה על 10.</p> <p>יחס LTV (LOAN TO VALUE) - הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 75% משווי הנכס, לא כולל מע"מ, כפי שישתקף בדוחות שמאי שהחברה תמציא לבנק, כאשר שווי הנכס יאושר ע"י הבנק.</p>	<p>פירוט אמות מידה פיננסיות</p>
<p>יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% 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 וכן מכל גוף שנתן הלוואה לחברה, המוגדרת כהלוואה או אשראי בדוחות הכספיים של החברה, למעט</p>	<p>יחס חוב נטו ל-CAP נטו - היחס בין החוב נטו לבין CAP נטו לא יעלה על 75% 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</p>		

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	הלוואה לזמן ארוך – סינמה סיטי	שם הסדרה/הלוואה
<p>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, לרבות ניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).</p> <p>"סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.</p>	<p>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>"סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון העצמי המתואם.</p>		
<p>יחס הון עצמי למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ- 20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "מאזן מאוחד" - 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>"הון עצמי" - כהגדרתו לעיל.</p>	<p>יחס הון עצמי למאזן מאוחד - היחס בין הון עצמי לסך מאזן מאוחד לא יפחת מ-20% במשך תקופה של שני רבעונים רצופים. לעניין זה: "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.</p>		
<p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה 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-</p>	<p>עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל תיבחן על פי הדוחות כספיים המאוחדים של החברה, הרבעוניים ו/או השנתיים, לפי העניין, כפי שפורסמו על ידי החברה ומיד עם פרסומם (להלן: "מועד הבדיקה"). החברה תציין בביאורים בכל דוח כספי שנתי או רבעוני את דבר עמידתה או אי עמידתה 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>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</p>	<p>לגבי יחס NOI ליתרת האשראי שטרם סולק - החל מסוף שנת 2023. לגבי מדד LTV - החל ממועד העמדת הלוואה לחברה. החברה נדרשת להמציא לבנק הערכת שווי שמאית לנכס אחת לשנתיים, החל מהרבעון הראשון לשנת 2021 (דהיינו הערכת השווי הבאה שתומצא לבנק תהיה בהתייחס לרבעון הראשון לשנת 2023) ו/או בכל מועד נוסף אחר שיבקש הבנק.</p>	<p>מועד הבדיקה לפי ההסכם</p>

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	הלוואה לזמן ארוך – סינמה סיטי	שם הסדרה/הלוואה
<p>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 הון עצמי מינימאלי 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 באיזון 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 מינימאלי 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</p>	<p>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 מינימאלי</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>		

אגרות חוב (סדרה ט)	אגרות חוב (סדרה ח)	הלוואה לזמן ארוך – סינמה סיטי	שם הסדרה/הלוואה
<p>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 מינימאלי) תותאם באותו שיעור גידול, כך שההון העצמי המינימאלי 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 המינימאלי 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 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 מידי כאמור בסעיף 8.23 לשטר הנאמנות, כאשר יתר מדרגות יחס חוב נטו ל-CAP נטו שנקבעו לעניין פיצוי בריבית וכיו"ב, תעודכנה אף הן בהתאם).</p>			

שם הסדרה/הלוואה	הלוואה לזמן ארוך – סינמה סיטי	אגרות חוב (סדרה ח)	אגרות חוב (סדרה ט)
עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) נכון ליום 31.12.2021	כן. יחס NOI ליתרת החוב- לא נדרש כעת. יחס LTV- 58%	כן. הון עצמי- 1,489,555 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו - 59.6% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 35.3%	כן. הון עצמי- 1,489,555 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו - 59.6% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 35.3%
עמידה בתנאי אמות המידה (תוצאות חישוב/בדיקה) סמוך למועד פרסום הדוחות ⁴⁰	כן. יחס NOI ליתרת החוב- לא נדרש כעת. יחס LTV- 58%	כן. הון עצמי- 1,427,555 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו - 60.6% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 32.9%	כן. הון עצמי- 1,427,555 אלפי ש"ח יחס חוב נטו ל-CAP נטו - 60.6% יחס הון עצמי למאזן מאוחד- 32.9%
מגבלות נוספות החלות על החברה בקשר עם אגרות החוב	אין	מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-770 מיליון ש"ח. עילות עיקריות לפירעון מיידי - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם. ^{41, 42} אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. ⁴³ אם מר יגאל דמרי ו/או נעבר מורשה יחדל באופן שהוא מלהיות בעל השליטה בחברה. ⁴⁴	מגבלה על חלוקת דיבידנד - החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב, כי תהיה רשאית לבצע חלוקה/חלוקות (כהגדרת המונח בחוק החברות) לבעלי מניותיה, אם ההון העצמי של החברה (לא כולל זכויות מיעוט) כפי שמוצג בדוחותיה הכספיים המבוקרים או הסקורים האחרונים שפורסמו על ידי החברה (טרם ההודעה על החלוקה), בניכוי הדיבידנד שיחולק, יפחת מ-770 מיליון ש"ח. נכון ליום 31.12.2021 ובסמוך למועד הדו"ח, עמדה החברה במגבלה זו. עילות עיקריות לפירעון מיידי - אם בוצעה מכירה של נכסי החברה, כולם או רובם. ^{44, 45} אם בוצע שינוי של עיקר פעילותה של החברה. ⁴⁷ אם מר יגאל דמרי או נעבר מורשה יחדל מלהיות בעל השליטה בחברה,

40 לגבי אג"חים (ח, ט) - אמות המידה הפיננסיות חושבו בהתבסס על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, לאחר התאמות בגין הכרזה על חלוקת דיבידנד בסך של 62 מיליון ש"ח. 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.

41 "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 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.

42 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, ומזכויות ההצבעה בה, לא יראו בכך שינוי שליטה בחברה והדבר לא ידרוש אישור מחזיקי האג"ח או יהווה עילה להעמדה לפירעון מיידי.

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

44 "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.

45 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)	הלוואה לזמן ארוך – סינמה סיטי	שם הסדרה/הלוואה
<p>מבלי שהדבר יאושר באסיפת מחזיקי אג"ח מראש ברוב רגיל.⁴⁸</p>			

⁴⁸ 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 ומידיים), התש"ל-1970.
 - ב. דירוג 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 שתבוא במקום מידרוג). בנוסף לאמור לעיל, החל מיום 1 בינואר 2026 ככל שדירוג אגרות החוב (סדרה ט) טרם העברת השליטה, היה במסגרת קבוצת הדירוג "A", הפחתה של דרגה אחת בלבד כתוצאה ישירה של העברת 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) המתיחס להשפעת שינוי השליטה כאמור וזאת טרם שבעל השליטה הקיים יחדל מלהיות בעל השליטה כאמור.

לצרכי סעיף זה:

"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", משמע – 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 2022.

פרק ג'
דו"חות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2021

תוכן העניינים

עמוד

147

דוחות רואי החשבון המבקרים

הדוחות הכספיים:

149

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

151

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

153

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

156

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

161

באורים לדוחות הכספיים

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 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה 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 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצע במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קוימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בחברה 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 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 והדוח שלנו, מיום 24 מרץ 2022, 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 2022.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

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

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

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

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

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 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 שישמו 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 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"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 2021 והדוח שלנו מיום 24 מרץ 2022 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 2022.

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
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

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

טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-halfa@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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

**דוחות מאוחדים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
<u>מבוקר</u>			
182,666	87,499	5	נכסים
42,737	168,202	6	נכסים שוטפים
5,000	9,322		מזומנים ושווי מזומנים
16,311	22,903	26טו'	פקדונות מוגבלים בשימוש
322,408	307,923	7	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
104,119	92,644	8	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
32	282	24	לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
27,764	36,490	9	חייבים ויתרות חובה
991,921	1,009,131	10	נכסי מסים שוטפים
1,692,958	1,734,396		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
			בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
			סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
292,500	317,568	11	מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
1,284,988	1,317,495		מלאי מקרקעין ומקרקעין בייעוד לשימוש מעורב
36,722	46,585	12+13	לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
839	839	26יד'	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
39,314	40,775	14	רכוש קבוע, נטו
562,233	888,968	15	נדליין להשקעה
89,768	19,096	16	נדליין להשקעה בהקמה
11,806	33,121	24	נכסי מסים נדחים
2,318,170	2,664,447		סה"כ נכסים לא שוטפים
<u>4,011,128</u>	<u>4,398,843</u>		סה"כ נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
מבוקר			
			התחייבויות והון
			התחייבויות שוטפות
266,938	380,390	19	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
143,458	159,414	21	חלויות שוטפות של אגרות חוב
16,417	24,231	20	הפרשות
1,655	3,485	20	הפרשה לתביעות
76,222	90,316	17	ספקים ונותני שירותים
99,853	147,130	17	זכאים ויתרות זכות
10,673	11,523	23	התחייבות בגין הטבות לעובדים
57,426	43,570	18	התחייבות למתן שירותי בנייה
4,532	17,258	24	התחייבות בגין מסים שוטפים
21,996	45,420	9	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
95,285	178,712	25	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
794,455	1,101,449		סה"כ התחייבויות שוטפות
			התחייבויות לא שוטפות
1,083,126	1,184,942	19	הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
749,780	587,799	21	אגרות חוב
17,889	14,535	20	הפרשות
12,686	17,487	23	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
2,549	184		זכאים ויתרות זכות
2,421	2,127	18	התחייבות למתן שירותי בנייה
113	765		מקדמות מלקוחות
1,868,564	1,807,839		סה"כ התחייבויות לא שוטפות
			הון
18,884	18,884	27	הון מניות
443,240	443,240	27	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)		מניות באוצר
(29,626)	(40,796)		קרנות הון
924,114	1,078,402		עודפים
1,351,362	1,494,480		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
(3,253)	(4,925)		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,348,109	1,489,555		סה"כ הון
			סה"כ התחייבויות והון
4,011,128	4,398,843		

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 24 מרץ 2022.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

**דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
אלפי ש"ח**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2019	2020	2021		
מבוקר				
969,575	1,093,720	1,220,968	29	הכנסות
1,893	10,044	38,368	29	מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
971,468	1,103,764	1,259,336		מכירת מלאי קרקעות
				סה"כ הכנסות
712,364	780,684	851,938	30	עלות ההכנסות
400	-	-		עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה
728	3,233	9,870	30	הפסד מירידת ערך מלאי
713,492	783,917	861,808		עלות מלאי קרקעות שנמכרו
				סה"כ עלויות
257,976	319,847	397,528		רווח גולמי
29,736	-	10,456	15	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(7,442)	1,533	30,297	15	רווח מביטול (הפסד) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
22,294	1,533	40,753		סה"כ רווח נטו מנדל"ן להשקעה
22,604	25,992	39,520	31	הוצאות מכירה ושיווק
42,668	49,569	49,042	32	הוצאות הנהלה וכלליות
65,272	75,561	88,562		סה"כ הוצאות
2,404	(3,095)	3,425	33	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
217,402	242,724	353,144		רווח תפעולי
10,831	1,735	3,368	34	הכנסות מימון
45,431	53,452	58,228	35	הוצאות מימון
34,600	51,717	54,860		סה"כ הוצאות מימון, נטו
(2)	(1)	(4)	13	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
182,800	191,006	298,280		רווח לפני מסים על הכנסה
44,300	40,984	66,675	24	הוצאות מסים על ההכנסה
138,500	150,022	231,605		רווח לשנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021

מבוקר

רווח כולל אחר

סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:

(12,557)	(1,316)	(12,277)	הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ
----------	---------	----------	-------------------------------

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

(3,801)	(1,533)	(2,957)	מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת, נטו ממס
-	750	5,075	רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס

<u>122,142</u>	<u>147,923</u>	<u>221,446</u>
----------------	----------------	----------------

סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה

רווח לשנה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

137,210	152,680	234,288
1,290	(2,658)	(2,683)
<u>138,500</u>	<u>150,022</u>	<u>231,605</u>

רווח כולל לשנה מיוחס ל -

בעלי מניות החברה האם
זכויות שאינן מקנות שליטה

120,845	150,573	223,882
1,297	(2,650)	(2,436)
<u>122,142</u>	<u>147,923</u>	<u>221,446</u>

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

<u>7.609</u>	<u>8.161</u>	<u>12.523</u>	36
--------------	--------------	---------------	----

רווח למניה בסיסי

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

<u>18,034</u>	<u>18,708</u>	<u>18,708</u>
---------------	---------------	---------------

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם

**דוחות מאוחדים על השינויים בהון
לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
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 בגין שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסיים	קרן הון מעסקאות עם בעל שליטה	מניות באוצר	פרמיה על מניות	הון מניות	
1,348,109	(3,253)	1,351,362	924,114	(28,470)	(5,669)	3,536	750	227	(5,250)	443,240	18,884	יתרה ליום 1 בינואר 2021
231,605	(2,683)	234,288	234,288									רווח לשנה
(12,277)	239	(12,516)		(12,516)								הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(2,957)	8	(2,965)			(2,965)							מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
5,075		5,075					5,075					רווח ממכשירים פיננסיים שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
221,446	(2,436)	223,882	234,288	(12,516)	(2,965)	-	5,075					סה"כ רווח כולל לשנה
-	764	(764)				(764)						רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה
(80,000)		(80,000)	(80,000)									דיבידנד שחולק ע"י החברה
1,489,555	(4,925)	1,494,480	1,078,402	(40,986)	(8,634)	2,772	5,825	227	(5,250)	443,240	18,884	סה"כ ליום 31 בדצמבר 2021

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

סה"כ הון	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכול מיזם 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	יתרה ליום 1 בינואר 2020
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 בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו ממס
(1,316)	(3)	(1,313)		(1,313)								סה"כ רווח כולל לשנה
(1,533)	11	(1,544)			(1,544)							רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה מכירת מניות בחברה מאוחדת דיבידנד שחולק ע"י החברה
750		750					750					סה"כ ליום 31 בדצמבר 2020
147,923	(2,650)	150,573	152,680	(1,313)	(1,544)	-	750					
(3,134)	(9,875)	6,741				6,741						
(55)		(55)			(55)							
(35,000)		(35,000)	(35,000)									
1,348,109	(3,253)	1,351,362	924,114	(28,470)	(5,669)	3,536	750	227	(5,250)	443,240	18,884	

**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	
1,105,228	7,975	1,097,253	719,224	(14,559)	(303)	(3,205)	227	(5,250)	383,008	18,111	יתרה ליום 1 בינואר 2019
138,500	1,290	137,210	137,210								רווח לשנה
(12,557)	41	(12,598)		(12,598)							הפרשים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(3,801)	(34)	(3,767)			(3,767)						מדידות מחדש של ההתחייבות נטו בגין הטבה מוגדרת
122,142	1,297	120,845	137,210	(12,598)	(3,767)						סה"כ רווח כולל לשנה
61,005		61,005							60,232	773	הנפקת הון, בניכוי הוצאות הנפקה
(50,000)		(50,000)	(50,000)								דיבידנד שחולק ע"י החברה
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 תזרימי המזומנים
אלפי ש"ח

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מבוקר			
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת</u>
138,500	150,022	231,605	רווח לשנה
44,300	40,984	66,675	הוצאות מיסים שהוכרו ברווח לשנה
2	1	4	חלק החברה בהפסדי השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו ממס
44,644	56,295	59,739	הוצאות ריבית ומימון אחרות
(8,539)	(1,157)	(1,510)	הכנסות ריבית ומימון אחרות
(1,210)	(3,218)	(2,567)	שערך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
1,997	(203)	504	הפרשי שער
(61)	(24)	(353)	רווח ממימוש רכוש קבוע
(29,736)	-	(10,456)	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
7,442	(1,533)	(30,297)	הפסד (רווח מביטול) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(21)	-	-	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
(2,271)	-	(1,306)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח והפסד
400	-	-	הפסד מירידת ערך מלאי
11,587	24,056	31,064	פחת
-	3,387	-	הפסד מאיבוד שליטה בחברה בת
-	-	(2,935)	רווח מביטול עסקה
207,034	268,610	340,167	
(53,628)	(9,856)	(11,426)	<u>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות</u>
136,307	265,928	301,501	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
728	3,232	9,858	קיטון בבניינים בהקמה
(236,669)	(305,287)	(347,916)	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
27,564	(402,080)	(142,425)	גידול במלאי מקרקעין
10,869	(6,403)	48,982	קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין
1,593	1,381	4,807	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
4,156	3,023	4,460	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
2,461	19,535	23,424	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
(92,379)	15,037	84,393	גידול בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
6,886	(20,873)	(125,659)	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(192,112)	(436,363)	(150,001)	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(48,615)	(58,372)	(62,533)	תשלומי ריבית
7,407	175	252	תקבולי ריבית
(41,278)	(51,284)	(69,634)	תשלומי מסים
-	744	-	תקבולי מסים
(67,564)	(276,490)	58,251	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) שוטפת

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
מבוקר		
194	-	172
(3,163)	(24,950)	(3,018)
23,231	4	-
(10,950)	(8,452)	(9,726)
(90,774)	(135,976)	(100,350)
573	777	893
31,100	-	12,520
(1,292)	(14,331)	(8,443)
-	-	(2,981)
(1,822)	-	(2,164)
(52,903)	(182,928)	(113,097)
(32,078)	(30,255)	(72,160)
361,073	618,360	606,900
(45,844)	(259,247)	(349,715)
61,005	-	-
-	397,369	-
-	(1,959)	-
(181,805)	(165,050)	(143,458)
-	(3,134)	-
(50,000)	(35,000)	(80,000)
112,351	521,084	(38,433)
(8,116)	61,666	(93,279)
129,344	120,835	182,666
(393)	165	(1,888)
120,835	182,666	87,499

תזרימי מזומנים מפעילויות השקעה

קיטון בפקדונות לזמן קצר
רכישת נכסים פיננסיים
תמורה מממוש נכסים פיננסיים
רכישת רכוש קבוע
רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
תמורה מממוש רכוש קבוע
תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
מתן הלוואות לחברות כלולות ולאחרים, נטו
תשלום נטו עבור ביטול עסקה
תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילויות מימון

אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
קבלת הלוואות לזמן ארוך
פירעון הלוואות לזמן ארוך
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
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) מימון

עלייה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

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

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

- א. במהלך השנים 2021 ו-2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדל"ן להשקעה בסך של 4,465 אלפי ש"ח ו-3,873 אלפי ש"ח בהתאמה.
ב. במהלך שנת 2020 מכרה החברה רכוש קבוע כנגד יתרת לקוחות בסך של 148 אלפי ש"ח.

נספח – עלייה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי:

א. נספח – עלייה בשיעור החזקה בשותפות במהלך שנת 2021:

אלפי ש"ח

19	מזומנים
10	לקוחות
1,171	חייבים אחרים
10,453	קרקע
61,396	נדל"ן להשקעה
280	רכוש קבוע
4,246	חלק החברה בחוב השותפות כלפי השותף
(30,000)	הלוואות
(347)	ספקים
(193)	זכאים
(41,100)	חלק השותף בהתחייבות השותפות כלפי החברה
<u>5,935</u>	

ב. רווח מעלייה בשיעור החזקה בשותפות:

אלפי ש"ח

5,935	נכסים נטו שהתווספו
(3,000)	מזומן ששולם על ידי החברה
<u>2,935</u>	סה"כ רווח בגין העלייה בשיעור החזקה

**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

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

אלפי ש"ח

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

שינויים שאינם במזומנים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינוי בשיעור החזקה - איחוד יחסי	שערך והפרשי שער	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	יתרה ליום 1 בינואר 2021
(1,565,332)	(30,000)	(888)	645	(185,025)	(1,350,064)
(747,213)	-	2,567	-	143,458	(893,238)
<u>(2,312,545)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>1,679</u>	<u>645</u>	<u>(41,567)</u>	<u>(2,243,302)</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

שינויים שאינם במזומנים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינוי בשיעור החזקה - איחוד יחסי	שערך והפרשי שער	השפעת שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון, נטו	יתרה ליום 1 בינואר 2020
(1,350,064)	-	143	38	(325,733)	(1,024,512)
(893,238)	-	3,218	-	(230,360)	(666,096)
<u>(2,243,302)</u>	<u>-</u>	<u>3,361</u>	<u>38</u>	<u>(556,093)</u>	<u>(1,690,608)</u>

אשראי מתאגידים בנקאיים
ומנותני אשראי אחרים
אגרות חוב

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

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 והקמה והשכרה של נדל"ן מניב. מידע נוסף על מגזרי הפעילות של החברה מוצג בביאור 38.

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, בסמוך לאחר התפשטות הנגיף, 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.

בחודש דצמבר 2020 החלו מבצעי חיסון אשר מנעו בחלקם את התפשטות הנגיף ואפשרו צמצום ההגבלות על הפעילות העסקית. במהלך שנת 2021 חלו עליות וירידות בהיקף התחלואה עקב השפעתו המתמשכת של הנגיף ועקב כך הוטלו מגבלות שונות. נוכח ההיענות הגבוהה לחיסון השלישי כנגד הנגיף, ירדה התחלואה בשנית. בשלהי חודש נובמבר 2021 התגלה זן (וריאנט) חדש של הנגיף שקיבל את השם "אומיקרון", אשר קצב התפשטותו היה גבוה מאוד והיה בעל יכולת הדבקה מוגברת. נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים, לאחר שזן זה פגע ברצף התעסוקה, בשל רמת התחלואה הגבוהה, ניכרת מגמת הפחתה בשיעור ההדבקה ואף התייצבות.

נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים, לא ניתן לצפות את משכו של המשבר, או את מועד סיומו, וגם לא את מלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. יש לציין, כי לאור הצמיחה של ענף הנדל"ן למגורים בשנת 2021, הגידול בביקושים ועליית מחירי המכירה, ממשיכה החברה בפעילותה השוטפת במגזר הבניה למגורים, 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:

(א) היקף המכירות- בשנת 2021 נמשכה מגמת הגידול בביקושים ועלייה בהיקפי המכירות ומחירי הדירות שהחלה עוד לאחר דעיכת "הגל הראשון" של הנגיף בשנת 2020.

באור 1 - כללי (המשך)

- (ב) כח אדם בבניה - לאור היות ענף הבניה חיוני למשק, אתרי הבניה של החברה המשיכו לפעול בכל תקופת המשבר. על אף האמור, נרשמה אי יציבות בהיקפי כוח האדם העובד במטה ובאתרי החברה, זאת בשל עליה בתחלואה. 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 עליית התחלואה. לאור האמור לעיל, גם לעובדה זו עלולה להיות השפעה על מועדי מסירת החזקה בדירות לרוכשים. בעקבות עליית חומרי גלם המתוארת להלן, חלה עלייה גם במחירי ההתקשרויות עם קבלני המשנה.
- (ד) חומרי גלם - בתקופת הדו"ח לא היו עיכובים מהותיים בזמני אספקה של חומרים. במהלך שנת 2021 נרשמה עליית מחירים ביחס לכלל חומרי הבניה. כמו כן, ישנה עליה במחירי השילוח של חומרים ארצה.

בתחום השכרה וניהול נכסים מניבים -

במהלך שנת 2021 נכס הסינמה סיטי בבאר שבע, שיתרתו בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הסתכמה לסך של כ- 378 מיליוני ש"ח, חזר לפעילות הדרגתית. בחודשים מאי ויוני 2021, בהם בתי הקולנוע נפתחו, חל גידול משמעותי בהיקף הפדיונות במתחם ובפעילותו. החל מחודש אוגוסט 2021 הופעלו הנחיות ה"תו הירוק", אשר הגבילו באופן משמעותי את כניסת המבקרים לבתי הקולנוע ועסקים נוספים במתחם, במיוחד לקהל יעד אשר נבצר ממנו להתחסן. להגבלה זו כאמור, היתה השפעה שלילית על פעילות המתחם וכמות המבקרים בו. נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים הוסרו המגבלות וניכרת שוב עליה בהיקף הפדיונות במתחם ובפעילותו.

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

נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים, החברה לא קיבלה משוכרים בקשות או הודעות בהיקפים מהותיים לסיום חוזה השכירות וליציאה מהמתחם שלא במועד המוסכם.

בשנת הדו"ח מדד ה- NOI מהנכס היה חיובי ועמד על סך של כ- 2,002 אלפי ש"ח, שהינו נמוך יחסית, זאת הואיל והנכס פעל תחת מגבלות רבות.

באשר ליתר נכסי הנדל"ן של החברה, אשר מרביתם הינם במרכזים פתוחים, לא ניכרת השפעה משמעותית של משבר הקורונה על היקף ההכנסות בנכסים אלו.

פרויקטים בחו"ל-

המצב ברומניה דומה להתנהלות מדינות נוספות בעולם, בהן נמשכת הפעילות העסקית ובכלל לצד ההתמודדות עם הנגיף. בשנת הדו"ח נמשך הגידול בהיקפי המכירות, אף לעומת אשתקד, והפעילות העסקית של החברה נמשכה כסדרה.

לאור כל האמור לעיל, נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים, 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 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, והצעדים שינקטו בעתיד למניעת התפשטות הנגיף אינם ידועים, 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.

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.

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 המתאימים, 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

1. מזומנים ושווי מזומנים; פקדונות מוגבלים בשימוש:

מזומנים ושווי מזומנים - כוללים מזומנים הניתנים למימוש מידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית 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.

2. 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 ערך 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.

ח. 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. 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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 המתאימים 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 ההחלטה העוקבת שלא למכור. סכום התיאום יזקף ככלל לרווח או הפסד.

י. 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 2יג' 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת 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 הפחת 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, ונוקף לדוח רווח והפסד.

יא. 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 הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן 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 להוונן 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 וקימומו, ראה סעיף יג' להלן.
לפרטים בדבר שווים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה למועד הדיווח הכספי ראה באור 15.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יב. עלויות אשראי:

החברה מהוונת לעלות נכסים כשירים (בעיקר מלאי קרקעות לז"א ונדל"ן להשקעה בהקמה) 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 מהוונות 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 לייעודו, או למכירתו, לדוגמה במלאי מקרקעין באמצעות השלמת פעולות הקשורות לאישור שינויי תב"ע, היתרי בניה ותכנון וכיו"ב.

בחוזי המכר של החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, הקבוצה מפסיקה להוון 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 מהוונים על נכסים כשירים כתזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת, באופן אשר עקבי עם מדיניות הקבוצה לגבי תשלומי ריבית כאמור בסעיף 2כד' להלן.

יג. 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-השבה 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 שווי 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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 מידיית ברווח או הפסד.

יד. 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 אשר הונו כאמור בסעיף יב' 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.

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 קומבינציה 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 בניה הניתנים לבעל הקרקע.

קרקע, הנרכשת על ידי הקבוצה במסגרת עסקת קומבינציה, 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 בקומבינציית התקבולים. בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו בישראל, מלאי מקרקעין ודירות למגורים והתחייבויות למתן שירותי בניה - נזקפים לעלות המכר ולהכנסות, בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות.

טו. 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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

הפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים 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 ההפסד הנדחה ייזקף 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
- 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. למרות האמור לעיל:

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

(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:

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

- 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 חזויים) 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 ההפסד 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) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח הכולל, נטו ממש, בתקופה בה התרחש השינוי.

(6) 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 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 החוזיים 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 החוזיים 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 החוזיים שלו.

הקבוצה עוקבת באופן שוטף אחר האפקטיביות של הקריטריונים המשמשים לזיהוי האם קיימת עלייה משמעותית בסיכון האשראי ומעדכנת אותם לפי הצורך.

(7) 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טז. התחייבויות פיננסיות ומכשירים הונניים שהונפקו על ידי הקבוצה:

(1) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני
התחייבויות ומכשירים הונניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(2) מכשירים הונניים
מכשיר הוני 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 החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה הפנקסני, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

לעניין הטיפול בהתחייבויות פיננסיות אחרות הצמודות למדד המחירים לצרכן, ראה סעיף טז' (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 האפקטיבית 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

יז. 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:

- א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
- ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- ג. 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 ההכנסות והעלויות ניתנות למדידה מהימנה.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 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 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.

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 שירותי הבניה עבור בעלי הקרקע, במועד שבו הושגה שליטה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

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 החזוי 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 בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

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 יט' 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 השליטה על המלאי עוברת ללקוח.

יח. 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 שיטת התשומות. שינויים בהיקף העבודה, תשלומי תביעות ותמריצים נכללים בהכנסות חוזה ההקמה, במידה והוסכם לגביהם עם מזמין העבודה. כאשר צפוי שסך כל העלויות לביצוע החוזה יעלה על הכנסותיו, ההפסד הצפוי נוקף מיידית לרווח או הפסד.

יט. חכירות:

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 ההטבות 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 תפעולית כמחכיר של נכסי נדל"ן להשקעה.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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.

כ. 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 נקפים 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

הקבוצה כקבלן, המוכרת דירה חדשה, או המקימה פרויקט נדל"ן עבור שותפים/יזמי נדל"ן 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.

כא. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

(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 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 להתהפך 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

כב. 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 2021 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 זהות 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. הפרש 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

כג. 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 המדוללות.

כד. 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 לפעילות השקעה או מימון. דיבידנדים המשולמים על ידי הקבוצה מסווגים כתזרימי מזומנים לפעילות מימון.

כה. 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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

(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	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
			ש"ח ל-1 דולר	ש"ח ל-1 קורונה	ש"ח ל-1 רון	ש"ח ל-1 אירו	
נקודות	נקודות	נקודות	דולר	קורונה	רון	אירו	
121.5	109.9	110.3	3.110	0.141	0.711	3.519	31 בדצמבר 2021
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

מדד תשומות הבניה (**)	מדד בישראל (*)		שער החליפין היציג של				שיעורי השינוי:
	מדד ידוע	מדד בגין	הדולר	הקורונה הצ'כית	הרון הרומני	האירו	
			%	%	%	%	
נקודות	נקודות	נקודות	%	%	%	%	
5.56	2.42	2.80	(3.27)	(6.00)	(12.22)	(10.78)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
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)	(9.64)	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

(*) 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 הוניים 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 לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

▪ **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר גילוי לגבי מדיניות חשבונאית)**

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

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

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

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

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

באור 3 - תיקונים לתקני דיווח כספי ופרשנויות שפורסמו - המשך

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

התיקון ייושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

▪ מקבץ שיפורים שנתיים לתקני IFRS 2018-2020

מקבץ השיפורים השנתיים כולל, בין היתר, את התיקונים הבאים:

IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":

התיקון מבהיר אלו עמלות נכללות במבחן 10% לצורך גריעת התחייבות פיננסית. יש לכלול רק עמלות ששולמו או התקבלו בין הלווה (הישות) למלווה, כולל עמלות ששולמו או שהתקבלו על ידי אחד מהם לטובת השני.

התיקון ייושם להתחייבויות פיננסיות אשר תוקנו או הוחלפו בתחילת תקופת הדיווח השנתית שבה התיקון מיושם לראשונה או לאחריו. התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו. 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) 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.

(2) 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.

(3) אומדני שיעור ההשלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם, בין השאר, 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
16,606	24,739
166,060	62,760
<u>182,666</u>	<u>87,499</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פיקדונות לזמן קצר

באור 6 - פיקדונות מוגבלים בשימוש

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
42,737	168,202

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		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
22,016	20,332	חשבונות פתוחים
1,867	4,534	המחאות לגבייה
19,845	27,750	הכנסות לקבל
40,987	41,175	חייבים בגין פרויקטים
237,693	214,132	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
<u>322,408</u>	<u>307,923</u>	

מסך יתרת הלקוחות ליום 31 בדצמבר 2021, לקבוצה אין לקוח יחיד אשר יתרת חובו עולה על 10% מיתרת הלקוחות.

ב. תנועה בנכסים בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
218,418	237,693	יתרה לתחילת השנה
951,084	1,100,594	בגין מכירת דירות
(931,809)	(1,124,155)	שינוי בגין סיווג לחייבים
<u>237,693</u>	<u>214,132</u>	יתרה לסוף השנה

באור 8 - חייבים ויתרות חובה

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,458	1,336	חייבים
102	90	מוסדות ממשלתיים
1,253	1,253	עובדים
41,213	3,653	מקדמות על חשבון קרקע
4,909	16,530	שותפים בעסקאות משותפות
36,894	46,612	עלות להשגת חוזה (*)
85,829	69,474	חייבים אחרים (**)
<hr/>		יתרות חובה
8,937	9,869	הוצאות מראש
9,353	13,301	מקדמות לספקים וקבלנים
18,290	23,170	
<hr/>		
104,119	92,644	

(*) היתרות ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 בסך של 16,530 אלפי ש"ח ו- 4,909 אלפי ש"ח בהתאמה מהוות עלות השגת חוזים עם לקוחות. הקבוצה מכירה בעלויות נלוות של השגת חוזים עם לקוחות (עמלות תיווך ומשפטיות ספציפיות לחוזה עם לקוח) כנכס, כאשר היא צופה להשיב עלויות אלה. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה. במהלך שנים 2021 ו- 2020 ההפחתה הסתכמה לסך של 17,594 אלפי ש"ח ו- 11,263 אלפי ש"ח.

(**) היתרות ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 כוללות מקדמות ששולמו במסגרת עסקאות מותלות על חשבון מקרקעין שבעלותן טרם הועברה בסכומים של כ- 38.7 מיליון ש"ח ו- 12.9 מיליון ש"ח בהתאמה.

**באור 9 - נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
ההרכב**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
21,216	27,660	מלאי מקרקעין מוחזק למכירה (1)
-	7,982	מסחר בחריש - נדליין להשקעה (2)
-	848	נכס - נדליין להשקעה (3)
4,497	-	נכס - נדליין להשקעה (4)
2,051	-	מגרשים בנתיבות - נדליין להשקעה (5)
<u>27,764</u>	<u>36,490</u>	סה"כ

(1) החברה החליטה לשווק למכירה מספר מגרשים בעיר אופקים. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 קיימת התחייבות בגין נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה בסך של כ- 42,736 אלפי ש"ח (בגין שנת 2020, סך של כ-21,996 אלפי ש"ח). יצוין כי במהלך שנת 2021 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 נכס זה כמוחזק למכירה. נכון לתאריך החתך נחתם חוזה מכר בגין חלק מסחר בחריש, אולם, טרם הועברה בעלות לקונה. החברה קיבלה מהקונה מקדמה על חשבון התמורה בסך של כ- 2,684 אלפי ש"ח.

(3) החברה סיווגה נכס נדליין להשקעה בנתיבות כנכס מוחזק למכירה.

(4) החברה סיווגה מחצית מהזכויות בנכס נדליין להשקעה באשקלון ("מרגוע לעובדי"), אשר מוחזק ע"י חברה בת של החברה, י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ, כנכס מוחזק למכירה. העסקה לא יצאה לפועל, כך שהנכס מוין חזרה לנדליין להשקעה.

(5) החברה סיווגה 2 מגרשים בייעוד נדליין להשקעה בנתיבות כנכסים מוחזקים למכירה. ביום 13 בינואר 2021 החברה מכרה את המגרשים. לפרטים נוספים בדבר המכירה ראה באור 26 יח'.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

**באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
א. ההרכב**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
168,747	171,154	מלאי דירות גמורות למכירה
823,174	837,977	מלאי בניינים בהקמה (*)
<u>991,921</u>	<u>1,009,131</u>	
<u>44,335</u>	<u>18,608</u>	(*) כולל עלויות אשראי שהונו

מתוך מלאי דירות גמורות ליום 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 סך של 10,423 אלפי ש"ח ו- 33,333 אלפי ש"ח בהתאמה מיוחס למלאי ברומניה.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 10 - בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה (המשך)

ב. מידע נוסף:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
639,174	754,898

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, אשר בגינה קיבלה ערבות בנקאית לצורך הבטחת החזרה. הערבות מחודשת מדי שנה. לאחר שהמוכרת תקבל מרמ"י חוזה חכירה בגין הקרקע, צפויה החברה לשלם למוכרת סך נוסף של 1.55 מיליון דולר וכן לשלם היטלי השבחה ודמי היתר שיחולו בגין הקרקע.
- ב. לענין רכישת זכויות בקרקע ברמות יורם נתיבות, ראה באור 26 כא'.
- ג. לענין רכישת זכויות בקרקע במזרח יבנה ראה באור 26 יז'.
- ד. לענין רכישת זכויות בקרקע במזרח יבנה ראה באור 26 כז'.
- ה. לענין רכישת זכויות בקרקע באשקלון, ראה באור 26 ד'.
- ו. לענין רכישת זכויות בקרקע בבלי בת"א מגרש 4, ראה באור 26 י'.
- ז. לענין רכישת זכויות בקרקע בבלי בת"א מגרש 5+6, ראה באור 26 יב'.

באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך

- א. לענין קבלת מלוא הון המניות בחברת הניהול של הסינמה סיטי וכן, מתן הלוואה במסגרת עסקת ביטול מכר של אותו נכס, ראה באור 26 יט'.
- ב. לענין הלוואה שנתנה החברה למוכר של מגרש "בבלי" בשכונת תל אביב, ראה באור 26 י'.
- ג. לענין הלוואה שנתנה לחברת בריק נורני, ראה באור 26 יד'.
- ד. 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 31.12.2019 השקיעה החברה כהון עצמי על פי הסכם הליווי הבנקאי לפרויקט סך של כ-19 מיליון ש"ח כהלוואה עבור חלק השותפים. לא הועמדו סכומים נוספים כהלוואה למן אותו מועד.
- ה. 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 שיאשרו 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 2021, הינו 16,969 אלפי 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 בסכום. כמו-כן, קיבלה החברה ערבות אישית של בעלי השליטה בצד ג'.

באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך - המשך

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, הודיעה רמ"י לצד ג' כי הוא לא יהא זכאי לממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התביעה במועד ונימוקים נוספים.

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 המשיכה וממשיכה לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותה ובהתנהלותה, ומאידך גיסא, בוחרת שלא להתייחס לפניותיו הרבות של צד ג' וערב אישור התכנית להפקדה, מבקשת לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות 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 יהסס 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 הכולל 800 יח"ד.

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 תביעה 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 ההפרשה 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. הליך הגישור נכשל, זאת הואיל והמדינה לא קיבלה את הצעת המגשר. לאור האמור, התיק חזר לביהמ"ש.

בשנים 2018-2021 נשאה החברה בעלות נוספת, זאת כחלק מההוצאות המשפטיות של ניהול התביעה.

בחודש דצמבר 2021 הודיעה רמ"י לבית המשפט כי לא צלח בשלב זה ניסיון נוסף להסדר בין הצדדים.

כמו כן, נחתם בין רמ"י לבין צד ג' הסדר ביניים לפיו רמ"י תימנע מלשווק מגרשים מסוימים במתחם עד לקבלת פסק דין חלוט בהליך המשפטי, וזאת כדי לאפשר לו לממש סעד אכיפה אם וככל שיתקבל. בתחילת חודש פברואר 2022 הגיש צד ג' בקשה להגדלת סכום התביעה לסך של 500 מיליון ש"ח.

באור 12 - לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך (המשך)

רמ"י התנגדה לבקשת צד ג' לתיקון סכום התביעה. התיק ממתין לדיון קדם משפט במסגרתו תידון בין היתר הבקשה לתיקון סכום התביעה.

באור 13 - השקעה בחברות מוחזקות

א. חברות מאוחדות:
פירוט החברות המאוחדות של הקבוצה:

שיעור זכויות הבעלות		תחום הפעילות	מדינת התאגדות	שם החברה הבת
ליום 31 בדצמבר				
2020	2021			
%	%			
מוחזקות במישרין				
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
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 ¹
80	100	ניהול נכסים מניבים	ישראל	דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ ²
שאינן מוחזקות במישרין				
100	100	בנייה למגורים	צ'כיה	Dimri holding c.z. s.r.o. ³
100	100	בנייה למגורים	צ'כיה	Dimri construction and development (b.a.s.t 1) s.r.o
100	100	בנייה למגורים	רומניה	Dimri holdings (ro) s.r.l ⁴
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) לאחר תאריך המאזן עלה שיעור החזקת החברה בחברה זו ל- 100%. למידע נוסף ראה באור אירועים לאחר תום תקופת הדיווח.
- (2) החברה מחזיקה במישרין ב- 100% ממניות חברת דמרי סינמה ניהול באר שבע בע"מ. בדבר עלייה להחזקה בשיעור של 100% בחברה זו ראה באור 26 י"ט.
- (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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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				
2020	2021			
%	%			
80	100	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:

אלפי ש"ח	מכירת פוטו-ולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	
עלות							
127,902	3,576	26,970	19,755	55,816	5,983	15,802	ליום 1 בינואר 2021
9,807	1,075	1,485	2,024	3,305	418	1,500	רכישות
(2,734)	-	-	-	-	(866)	(1,868)	גריעות
							הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ עליה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי
(52)	-	-	(52)	-	-	-	עלות ליום 31 בדצמבר 2021
316	-	-	316	-	-	-	
135,239	4,651	28,455	22,043	59,121	5,535	15,434	
עלות							
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
(2,214)	-	(395)	(331)	-	(1,488)	-	יציאה מאיחוד הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
(1)	-	-	(1)	-	-	-	עלות ליום 31 בדצמבר 2020
127,902	3,576	26,970	19,755	55,816	5,983	15,802	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 14 - רכוש קבוע, נטו (המשך)

א. ההרכב והתנועה (המשך):

סך - הכל	מערכת פוטו-ולטאית	מבנים ומקרקעין	ריהוט וציוד משרדי אלפי ש"ח	ציוד לבניה	כלי רכב פרטיים	רכבי עבודה וכלי צמ"ה	
							פחת שנצבר
88,588	1,496	8,080	15,302	45,777	3,003	14,930	ליום 1 בינואר 2021
(2,284)	-	-	-	-	(416)	(1,868)	גריעות
8,148	527	707	1,716	3,599	766	833	פחת עליה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ
36	-	-	36	-	-	-	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2021
(24)	-	-	(24)	-	-	-	
94,464	2,023	8,787	17,030	49,376	3,353	13,895	
83,377	1,006	7,718	13,902	42,691	3,572	14,488	ליום 1 בינואר 2020
(1,325)	-	-	-	(180)	(838)	(307)	גריעות
7,708	490	656	1,643	3,266	904	749	פחת יציאה מאיחוד
(1,172)	-	(294)	(243)	-	(635)	-	פחת שנצבר ליום 31 בדצמבר 2020
88,588	1,496	8,080	15,302	45,777	3,003	14,930	
40,775	2,628	19,668	5,013	9,745	2,182	1,539	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2021
39,314	2,080	18,890	4,453	10,039	2,980	872	עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר 2020
5,684		5,684					היתרה נטו של הרכוש קבוע ליום 31 בדצמבר 2020 כוללת תשלומים על חשבון רכישת רכוש קבוע

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 15 - נדל"ן להשקעה
א. ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר						
2020			2021			
סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע	
אלפי ש"ח						
536,307	463,400	72,907	612,697	512,670	100,027	עלות יתרה ליום 1 בינואר
						תוספות במהלך השנה:
95,610	39,367	56,243	37,859	35,664	2,195	רכישות והשקעות מיון ממוחזק
-	-	-	6,456	-	6,456	למכירה לנדל"ן
-	-	-	2,873	2,873	-	מיון ממלאי
-	-	-	80,725	-	80,725	פיצול רכיב נדל"ן להשקעה ממלאי קרקעות בשימוש מעורב
4,300	-	4,300	-	-	-	מיון מרכוש קבוע מיון מנדל"ן
8,370	8,370	-	139,157	139,157	-	להשקעה בהקמה עליה בשיעור החזקה
-	-	-	65,178	65,178	-	ביטול הפסד מירידת ערך הפרשי שער נטו הנובעים מתרגום דוחות כספיים
1,533	1,533	-	30,981	30,981	-	של פעילויות חוץ
(7)	-	(7)	(483)	-	(483)	סה"כ תוספות
109,806	49,270	60,536	362,746	273,853	88,893	גריעות במהלך השנה:
(8,633)	-	(8,633)	-	-	-	מיון לנכסים מוחזקים למכירה מיון למלאי בהקמה
(24,783)	-	(24,783)	-	-	-	סה"כ גריעות
(33,416)	-	(33,416)	-	-	-	
612,697	512,670	100,027	975,443	786,523	188,920	יתרה ליום 31 בדצמבר

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

						פחת שנצבר
						יתרה ליום 1
33,153	26,890	6,263	50,464	46,355	4,109	בינואר
						תוספות במהלך
						השנה:
19,712	19,376	336	27,244	26,993	251	פחת
-	-	-	1,966	1,966	-	מיון ממוחזק
89	89	-	2,335	2,335	-	למכירה
-	-	-	3,782	3,782	-	מיון מנדלי"ן
-	-	-	684	684	-	להשקעה בהקמה
-	-	-	-	-	-	עליה בשיעור
-	-	-	-	-	-	החזקה
-	-	-	684	684	-	ביטול הפסד
19,801	19,465	336	36,011	35,760	251	מירידת ערך
						סה"כ תוספות
						גריעות במהלך
						השנה:
(2,092)	-	(2,092)	-	-	-	מיון לנכסים
(398)	-	(398)	-	-	-	מוחזקים למכירה
(2,490)	-	(2,490)	-	-	-	מיון למלאי
						בהקמה
						סה"כ גריעות
50,464	46,355	4,109	86,475	82,115	4,360	יתרה ליום 31
						בדצמבר
						יתרת עלות
						מופחתת
562,233	466,315	95,918	888,968	704,408	184,560	ליום 31 בדצמבר

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 15 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. סכומים שהוכרו בדוח הרווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
-	(2,352)	18,694	רווח (הפסד) מביטול ירידת ערך מבנה מסחרי בבאר שבע
(7,442)	3,885	11,603	רווח (הפסד) מביטול ירידת ערך מרכז מסחרי בכפר סבא
29,736	-	-	רווח ממכירת מבנה מסחרי באשדוד
-	-	10,456	רווח ממכירת קרקעות בנתיבות (*)
22,294	1,533	40,753	

(*) לפרטים נוספים ראה באור 26 יח' 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:⁴⁹

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
29,242	39,363	בשנה הראשונה
30,589	34,650	בשנה השנייה
26,457	29,493	בשנה השלישית
21,552	23,137	בשנה הרביעית
74,372	63,668	בשנה החמישית ואילך
182,212	190,311	

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2021		
עלות		עלות		
שווי הוגן	מופחתת	שווי הוגן	מופחתת	
אלפי ש"ח				
122,222	102,327	456,470	325,967	קבוצה א' (1)
505,275	459,906	645,685	563,001	קבוצה ב' (2) (*)
627,497	562,233	1,102,155	888,968	סך הכל

(*) ליום 31/12/2021 השווי ההוגן והעלות של סינמה סיטי מוצג לפי חלקה של החברה 100%. (אשתקד 80%).

⁴⁹ צפי זה משקף הכנסות לפי חוזים חתומים. בדבר השלכות נגיף הקורונה על דמי השכירות, ראה באור 1.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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 6.75% ל- 8.5%.

ראה באור 40 בדבר שעבודים ובטחונות.

באור 16 - נדל"ן להשקעה בהקמה

ההרכב והתנועה:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
63,887	91,916
36,431	76,183
(32)	(1,864)
(8,370)	(139,157)
-	(7,982)
91,916	19,096
1,921	2,148
227	187
-	(2,335)
2,148	-
89,768	19,096

עלות קרקע ומבנים

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

השקעות

גריעות במהלך השנה:

הפרשי תרגום

מיון לנדל"ן להשקעה

מיון למוחזק למכירה

יתרה ליום 31 בדצמבר

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר

תוספות במהלך השנה:

פחת

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		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
31,658	50,225	חשבונות פתוחים
44,564	40,091	המחאות לפירעון
<u>76,222</u>	<u>90,316</u>	

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		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
6,626	22,831	מוסדות ממשלתיים
59,872	86,643	הוצאות לשלם
27,632	36,450	הפרשות אחרות
5,723	1,206	אחרים
<u>99,853</u>	<u>147,130</u>	

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 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 כלפיהם. בהתאם רשמה החברה בספריה התחייבויות כלפי הדיירים בסך 37.5 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינה 6.2 מיליון ש"ח ו-14.2 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 בנייה בסך של כ- 56.3 מיליון ש"ח. יתרת ההתחייבות ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 הינה כ- 45.5 מיליון ש"ח ו-54.9 מיליון ש"ח בהתאמה. 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		הלוואות: ללא הצמדה (1), (2) בהצמדה למדד בהצמדה ליורו (3) סה"כ התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח						
1,305,930	1,526,068	1,044,696	1,152,198	261,234	373,870	
37,621	35,592	34,813	32,707	2,808	2,885	
6,513	3,672	3,617	37	2,896	3,635	
1,350,064	1,565,332	1,083,126	1,184,942	266,938	380,390	

(1) שיעור הריבית על מרבית הלוואות החברה שאינן צמודות הינו פריים + 0.3%-1.0%.

(2) ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 כוללות נייר ערך מסחרי לא סחיר בסך 70,000 אלפי ש"ח ו-50,026 אלפי ש"ח בהתאמה, הנושא ריבית בנק ישראל + 0.50% ליום 31 בדצמבר 2021 וריבית בנק ישראל + 0.69% ליום 31 בדצמבר 2020.

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.

ליום 31 בדצמבר 2020 מועד פרעון הנע"מ היה אמור לחול בנובמבר 2021. בחודש נובמבר 2021, בהסכמת הצדדים, חודשה תקופת הנע"מ בגין הסך של 50 מיליון ש"ח לעד - 5 שנים נוספות. כמו כן, בוצעה הרחבת נע"מים בסך של כ-20 מיליון ש"ח, עם תקופת פירעון זהה. בנוסף בוצע פרעון יתרת הריבית אשר נצברה עד לאותה תקופה וקוצר משך התראת הפירעון מ-14 ימי עסקים ל-7 ימי עסקים.

(3) שיעור הריבית על ההלוואות הצמודות ליורו הינו יורובר + 2.9% בממוצע.

ב. מועדי הפרעון של הלוואות לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2021	אלפי ש"ח	
437,536		*2023
428,557		2024
119,191		2025
22,776		2026
22,864		2027
154,018		2028 ואילך
1,184,942		סה"כ

* היתרה כוללת הלוואות קרקע בסך של כ-337 מיליון ש"ח. ההלוואות תומרנה להלוואות פרויקטים עם קבלת ליווי פיננסי לבניית הפרויקטים.

באור 19 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

בחודש מרץ 2021 נטלה החברה הלוואה בסך של 225,000 אלפי ש"ח. ההלוואה הועמדה כאשראי לזמן ארוך לתקופה של 14 שנים מיום ההלוואה. קרן ההלוואה תיפרע לבנק ב-48 תשלומים רבעוניים שוטפים ושווים, החל מהרבעון הראשון של השנה השלישית להלוואה. הריבית בגין ההלוואה תיפרע ב-56 תשלומים רבעוניים שוטפים ושווים, החל ממועד העמדת ההלוואה. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות במשך תקופת ההלוואה ושעבדה את זכויותיה בנכס נדל"ן מניב, הסינמה סיטי, להבטחת פירעון ההלוואה.

אמות המידה בהן התחייבה החברה לעמוד הינן:

- **יחס בין מדד NOI ליתרת האשראי שטרם סולק** - החל מיום 31.12.2023 ועד ליום 30.12.2024 - היחס לא יעלה על 12, החל מיום 31.12.2024 ועד ליום 30.12.2025 היחס לא יעלה על 11, והחל מיום 31.12.2025 ועד לפירעון מלוא האשראי היחס לא יעלה על 10.
- **יחס LTV (LOAN TO VALUE)** - הסך הכולל של היתרה הבלתי מסולקת של האשראי לא יעלה בכל עת על שיעור של 75% משווי הנכס, לא כולל מע"מ, כפי שישתקף בדוחות שמאי שהחברה תמציא לבנק, כאשר שווי הנכס יאושר ע"י הבנק. ליום 31 בדצמבר 2021 עומדת החברה באמת מידה זו.

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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
16,417	24,231
1,655	3,485
18,072	27,716
17,889	14,535
35,961	42,251

התחייבויות שוטפות:
אחריות לבדק ורישום
הליכים משפטיים
סה"כ הפרשות

התחייבויות לא שוטפות:
הפרשה לאחריות זמן ארוך

סה"כ התחייבויות

ב. תנועה:

סך-הכל	אחריות ורישום	הליכים משפטיים
	אלפי ש"ח	
35,961	34,306	1,655
13,365	10,425	2,940
(7,075)	(5,965)	(1,110)
42,251	38,766	3,485

יתרה ליום 1 בינואר 2021
הפרשות נוספות שהוכרו
סכומים שנוצלו במהלך השנה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ג. אומדן ההשפעה הכספית של התחייבויות תלויות:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
19,708	26,784

היקף תביעות משפטיות

כנגד החברה הוגשו מספר תביעות משפטיות ע"י לקוחות וגורמים אשר החברה באה איתם במגע עסקי. תביעות אלו אינן מהותיות לחברה. בנוסף לתביעות הנ"ל נפתחו כנגד החברה ההליכים שלהלן:

1. הליך חקירה של רשות התחרות

בהמשך לחיפוש וחקירות שנערכו בחודש יוני 2020 במשרדי החברה על ידי רשות התחרות, ביום 22 באוגוסט, 2021 התקבל בידי החברה מכתב יידוע מרשות התחרות לפיו לאחר בחינת חומר הראיות שהובא בפניה, הרשות שוקלת להגיש כנגד החברה כתב אישום, בכפוף לשימוע, בגין החשדות המנויים במסמך "כתב החשדות" שצורף למכתב היידוע. כפי שנמסר לחברה, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה מר יגאל דמרי, וכן עובד נוסף בחברה קיבלו הודעה דומה. על פי מכתב היידוע ניתנה לנוגעים בדבר הזכות להשמיע את טענותיהם בעל פה ובכתב, ולהסביר מדוע יש להימנע מהגשת כתב אישום כנגדם.

באור 20 - הפרשות (המשך)

כתב החשדות נוגע למכרז אחד שפרסמה בשנת 2019 רשות מקרקעי ישראל לבניית בנייני מגורים בפרויקט בנתיבות. על פי כתב החשדות החברה, מר דמרי וחברה נוספת הגיעו להסדר לפיו לא יתחרו על אותם מתחמים במכרז. החשדות מתייחסים להיותם של החברה ומר דמרי צד להסדר כובל, קבלת דבר במרמה בנסיבות מחמירות, ולגבי בעל השליטה אחריות נושא משרה. למען הסר ספק יובהר כי טרם הוחלט על העמדה לדין של מי מהאמורים לעיל.

ביום 21 בנובמבר, 2021 התקיים במשרדי רשות התחרות שימוע לחברה, מנכ"ל החברה וכן לעובד החברה, במסגרתו הסבירו, על ידי באי כוחם, מדוע יש להימנע מהגשת כתב אישום נגדם. נכון למועד הדוח, למיטב ידיעת החברה טרם נתקבלה החלטה בדבר הגשת כתב אישום כנגד הנ"ל.

לעמדת היועץ המשפטי של מנכ"ל החברה ושל החברה, לא דבק רב בהתנהלותם של מר דמרי והחברה והם לא ביצעו את העבירות המיוחסות להם. בנוסף, לעמדת היועץ המשפטי של עובד החברה, אין בידי רשות התחרות בסיס ראיתי שיש בו כדי להוכיח את הטענות הכלולות בכתב החשדות, בהתאם לרף ההוכחה הנדרש בהליך פלילי. לאור זאת, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון, לא צפויה לחברה חשיפה כספית משמעותית.

2. מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת

ביום 17 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה מכתב פנייה לפני הגשת תביעה נגזרת שבו נדרשת החברה למצות את זכויותיה באמצעות הגשת תובענה כנגד נושאי המשרה בה ובכללם בעל השליטה בחברה (להלן: "הפנייה"). פנייה זו נעשתה גם בקשר עם כוונת רשות התחרות לשקול הגשת כתב אישום, בכפוף לשימוע, כאמור לעיל. לטענת הפונה, האירועים הנ"ל הסבו ויסבו לחברה, נזקים משמעותיים – נזקים ישירים, כמו גם פגיעה במוניטין – ומקימים לחברה, לפי הטענה בפנייה, עילות תביעה במישור האזרחי כנגד בעל השליטה ונושאי המשרה בחברה.

ביום 28 בדצמבר, 2021 השיבה החברה לפנייה וציינה כי דירקטוריון החברה בחן את הפנייה ולאחר קיום מספר דיונים החליט לבחור בדרך הפעולה המעוגנת בסעיף 195(2) לחוק החברות ולדחות את הבקשה המפורטת בפנייה לאור כי הסיכויים להעמיד בשלב זה תשתית משפטית לעילת התביעה נמוכים; בשלב זה לא נגרם לחברה נזק הראוי לתביעה; ושיקולים כלליים של טובת החברה מורים אף הם כי אין להגיש, בעת הזו, תביעה בשם החברה. נוכח השלב המקדמי בו מצוי התהליך, בו ההליך המשפטי למעשה טרם החל, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין באפשרות הנהלת החברה והדירקטוריון להעריך את כיוון התפתחותו או סיכוייו בשלב זה.

3. בקשה לאישור תובענה כייצוגית

ביום 25 בנובמבר, 2021 קיבלה החברה הודעת דוא"ל אליה צורף העתק תביעה ובקשה לאשרה כייצוגית אשר הוגשה לבית המשפט המחוזי מרכז-לוד כנגד החברה וכנגד נושאי משרה בחברה (בכללם בעל השליטה בחברה) (להלן: "המשיבים"). בקשת האישור מתבססת על כתבות עיתונאיות והודעת רשות התחרות, וקשורה בחשד של רשות התחרות לתיאום מכרזים לרכישת קרקעות במסגרת מכרז מחיר למשתכן של רשות מקרקעי ישראל בנתיבות בו זכתה החברה באוגוסט 2019. בבקשת האישור מתבקש בית המשפט לחייב את המשיבים לפצות את חברי הקבוצה בגין הנזקים שנגרמו להם לכאורה כתוצאה מהפרת הדין לכאורה על ידי המשיבים, הן במישור של הגשת דיווחים מטעים על ידי החברה לפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והן בגין הפרת חובת הזהירות והפרת חובה חקוקה. בקשת האישור הוגשה בשם שתי קבוצות: האחת, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 ביוני, 2020 (למעט המשיבים או מי מטעמם); השנייה, מי שרכש מניות של החברה החל מיום 19 באוגוסט, 2019 והחזיק בהן ביום 22 באוגוסט, 2021 (למעט המשיבים או מי מטעמם). לבקשת האישור צורפה חוות דעת כלכלית האומדת את הנזק לחברי הקבוצות בסך של כ- 28 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה הראשונה וכ- 42 מיליון ש"ח לחברי הקבוצה השנייה. ביום 13.1.2022 הגישו המשיבים בקשה מוסכמת לעיכוב בירור בקשת האישור עד להכרעת רשות התחרות בשאלה האם להגיש כתב אישום כנגד החברה וכנגד בעל השליטה (להלן: "בקשת העיכוב"), מן הטעם העיקרי שקיומו של ההליך הפלילי המתקיים כעת ברשות התחרות מקשה על יכולת המשיבים להתמודד עם הטענות המופנות כלפיהם בבקשת האישור. ביום 16.1.2022 ניתנה החלטת בית המשפט המאשרת את בקשת העיכוב לאור נסיבות העניין, כמו גם השפעת החקירה הפלילית. דיון קדם משפט קבוע ליום 12.9.2022.

באור 20 - הפרשות (המשך)

נוכח השלב המקדמי בו מצוי התהליך, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, אין ביכולתם של הדירקטוריון והנהלת החברה להעריך את סיכויי ההליך הנ"ל.

4. בקשה לאישור תובענה כייצוגית

ביום 6.9.21 הגיש לקוח של החברה (להלן: "המבקש") לבית המשפט המחוזי בתל אביב תובענה כנגד החברה וכן בקשה לאישורה כתובענה ייצוגית (להלן: "התובענה", "בקשת האישור"). המבקש טען בין היתר כי סעיף ההצמדה למדד תשומות הבניה בחוזה המכר של החברה עם לקוחותיה מבוצע כך שאין סימטריה בין תחילת החישוב (לפי מדד שפורסם בעבר) לבין סוף החישוב (לפי מדד שיפורסם בעתיד) במידה והתשלום נעשה בין ה-1 לחודש עד ה-15 לחודש (להלן: "סעיף ההצמדה"). וכי סעיף ההצמדה מנוסח באופן המהווה תנאי מקפח בחוזה אחיד והינו בלתי חוקי.

במסגרת התובענה התבקשו הסעדים הבאים: א) לקבוע כי היה על החברה לבצע את חישובי ההצמדה, בכל תשלום, לפי המדד הידוע ביום חתימת הסכמי המכר ועד למדד הידוע שבו בוצע כל תשלום; ב) להורות לחברה להשיב ולפצות את חברי הקבוצה בגין הסכומים שגבתה מהם ביתר; ג) להורות לחברה מעתה ואילך לבצע את החישוב כנדרש על ידי המבקש; ד) להורות לחברה לתקן את הסכמי המכר בהתאם. הקבוצה הוגדרה כל מי שרכש נכס מהחברה אשר לפחות אחד מתשלומי התמורה עבור הנכס הוצמד למדד שטרם פורסם בעת התשלום שביצע בפועל וכל מי שעתיד לרכוש נכסים מהחברה.

נטען כי סכום התביעה האישי עומד על 965 ש"ח וכי ההערכה של סכום התביעה המצרפי עומד לכל הפחות על 4,000 אלפי ש"ח.

בהתאם להחלטת בית המשפט על החברה להגיש את תשובתה לבקשה לאישור התובענה עד ליום 31 במרץ 2022. לאור האמור, בשלב זה, ובהתבסס על עמדת יועצים משפטיים, להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון לא ניתן להעריך את סיכויי ההליך, אופן סיומו והשלכותיו על החברה.

באור 21 - אגרות חוב

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.

נכון ליום 31.12.2021, אגרות החוב (סדרה ה') נפרעו במלואן.

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.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

סדרה ט'

ביום 1 בספטמבר 2020 ביצעה החברה הנפקה לציבור של 210,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') שאינן המירות ואינן מובטחות בבטוחה, רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, זאת בתמורה לערכן הנקוב. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 1,918 אלפי ש"ח.

ביום 6 בינואר 2022 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 109,335 אלפי ש"ח ע.נ. למידע נוסף ראה ביאור אירועים לאחר תאריך המאזן.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. ההרכב ומידע נוסף (*)

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח						יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)		
לא שוטף	שוטף	ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	סדרה	
				5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2022 - 2018	3.45%	לא צמוד	45,106	סדרה ו'
-	45,106	3.42%						
				6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025	3.05%	לא צמוד	156,622	סדרה ז'
111,444	44,748	3.21%	(2)					
				4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025	4.17%	לא צמוד	347,798	סדרה ח'
284,639	69,560	3.32%	(3)					
				6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 31 בדצמבר 2021 וב- 31 בדצמבר בשנים 2023 - 2027	2.58%	לא צמוד	193,200	סדרה ט'
191,716	-	2.78%	(4)					

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר 2020		אלפי ש"ח				יתרת ערך נקוב (באלפי ש"ח)		
לא שוטף	שוטף	ריבית אפקטיבית שנתית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה שנתית	בסיס הצמדה	סדרה	
-	48,215	2.66%	(1)	5 תשלומים שנתיים, שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2017 - 2021.	3.50%	לא צמוד	47,991	סדרה ה'
45,106	45,106	3.42%		5 תשלומים שנתיים שווים ב- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 - 2022.	3.45%	לא צמוד	90,211	סדרה ו'
155,394	33,562	3.21%	(2)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2020 - 2025.	3.05%	לא צמוד	190,183	סדרה ז'
357,087	-	3.32%	(3)	4 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2022 - 2025.	4.17%	לא צמוד	347,798	סדרה ח'
191,386	16,800	2.78%	(4)	6 תשלומים שנתיים שאינם שווים ב- 31 בדצמבר 2021 וב- 31 בדצמבר בשנים 2023 - 2027.	2.58%	לא צמוד	210,000	סדרה ט'

* הסכום כולל פרמיה והוצאות הנפקה

(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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 21 - אגרות חוב (המשך)

(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 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		
2021		
אלפי ש"ח		
159,414		2022
153,749		2023
154,799		2024
152,964		2025
60,900		2026
60,900		2027
4,487		פרמיה ונכיון בניכוי הוצאות הנפקה
747,213		סה"כ

ד. דירוג אגרות החוב:

דירוג אגרות החוב של החברה, שניתן על ידי מידרוג בע"מ בחודש יוני 2021 עבור אגרות החוב שבמחזור (סדרות אגרות החוב ו', ז', ח', ט'), הינו A1.il עם אופק דירוג יציב.

באור 22 - אמות מידה פיננסיות

בעת הנפקת אגרות חוב (סדרות 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 2021
אגרות חוב (סדרה ו') והתחייבויות לתאגידים בנקאיים	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	420 מיליון ש"ח	1,490 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	78%	59.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	15%	35.3%
אגרות חוב (סדרה ז')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	480 מיליון ש"ח	1,490 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	59.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	35.3%
אגרות חוב (סדרה ח')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	580 מיליון ש"ח	1,490 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	59.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	35.3%
אגרות חוב (סדרה ט')	הון עצמי מתואם מינימאלי (1)	730 מיליון ש"ח	1,490 מיליון ש"ח
	יחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (2) (CAP)	75%	59.6%
	יחס הון עצמי מתואם למאזן מאוחד (3)	20%	35.3%

(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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
הטבות לאחר סיום העסקה במסגרת תוכניות להטבה מוגדרת:	
12,686	17,487
הטבות עובד לטווח קצר:	
5,881	6,247
4,792	5,276
10,673	11,523

הצגה בדוח על המצב הכספי:

התחייבויות בגין הטבות עובדים	
10,673	11,523
12,686	17,487
23,359	29,010

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 65 לאישה וגיל 67 לגבר. בשנת 2021 עבר חוק אשר העלה את גיל הפרישה לנשים בהדרגה מ-62 ל-65. 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 הפקדותיה 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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

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		
2020	2021	
%	%	
2.77	3.38	שיעורי ההיוון
2.81	2.77	שיעור הכנסות מריבית על נכסי תוכנית
3.81	4.77	שיעורי העלאות משכורות חזויים, נומינלי
2-50	2-50	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) התנועה בערך הנוכחי של המחויבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
38,314	40,488	יתרת פתיחה
3,448	3,705	עלות שירות שוטף
1,132	1,101	עלות ריבית
1,261	3,978	הפסדים (רווחים) אקטואריים
(2,404)	(1,588)	הטבות ששולמו
(1,263)	-	יציאה מאיחוד
40,488	47,684	יתרת סגירה

(4) התנועה בשווי ההוגן של נכסי תוכנית

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
27,689	27,802	יתרת פתיחה
796	792	הכנסה מריבית על נכסי התוכנית
(154)	(142)	העברה לתגמולים
(654)	124	רווחים (הפסדים) אקטואריים
2,668	2,845	הפקדות על ידי המעסיק
(1,574)	(1,224)	תגמולים ששולמו מנכסי התוכנית
(969)	-	יציאה מאיחוד
27,802	30,197	יתרת סגירה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 23 - הטבות לעובדים (המשך)

(5) הרכב נכסי התוכנית

מלוא נכסי התוכנית הינם בתוך פוליסות ביטוח וקרנות פנסיה.

(6) 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 3,247 אלפי ש"ח.

(7) התאמת הערך הנוכחי של המחויבות בגין התכנית להטבה המוגדרת והשווי ההוגן של נכסי התוכנית לנכסים והתחייבויות שהוכרו בדוח על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
40,488	47,684	ערך נוכחי של מחויבויות ממומנות
(27,802)	(30,197)	שווי הוגן של נכסי התוכנית
<u>12,686</u>	<u>17,487</u>	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 1 בינואר 2021	הוכר ברווח והפסד	הוכר מול קרן הון	יציאה מאיחוד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	
אלפי ש"ח					
15,894	(3,724)	-	-	12,170	הפרשים זמניים
1	1	-	-	2	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
4,417	1,161	-	-	5,578	חובות מסופקים הפרשות
(224)		(1,517)		(1,741)	התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר
(14,264)	21,136	-	-	6,872	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
-	(886)	886	-	-	הפסדים אקטוארים
7,350	-	4,557	-	11,907	הפרשי שער בגין שטרי הון
(1,368)	(299)	-	-	(1,667)	אחר
11,806	17,389	3,926	-	33,121	סה"כ

יתרה ליום 1 בינואר 2020	הוכר ברווח והפסד	הוכר ברווח כולל אחר	יציאה מאיחוד	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח					
15,652	242	-	-	15,894	הפרשים זמניים
654	(2)	-	(651)	1	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
315	(608)	-	293	-	חובות מסופקים רווח שטרם מומש הפרשות
3,770	801		(154)	4,417	התחייבות בגין נכס פיננסי דרך רווח כולל אחר
(6,110)	(8,154)	-	-	(14,264)	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
-	147	(147)	-	-	הפסדים אקטוארים
8,128	-	(778)	-	7,350	הפרשי שער בגין שטרי הון
(1,020)	(348)	-	-	(1,368)	אחר
21,389	(7,922)	(1,149)	(512)	11,806	סה"כ

מסים נדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
11,806	33,121

נכסים לא שוטפים-נכסי מסים נדחים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ב. סכומים שלא הוכרו בגינם נכסי מס נדחה

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
24,281	35,183

הפסדים עסקיים מחו"ל לצרכי מס

ג. מועדי פקיעה:

שנת פקיעה	באלפי ש"ח
2022	376
2023	156
2024	919
2025	1,251
2026	3,908
ללא הגבלה	28,573
	<u>35,183</u>

ד. הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
3,011	3,007

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
אלפי ש"ח		
(2,957)	886	(3,843)
(15,257)	4,557	(19,814)
5,075	(1,518)	6,600
<u>(13,139)</u>	<u>3,925</u>	<u>(17,057)</u>
(1,533)	459	(1,992)
2,605	(777)	3,382
<u>1,072</u>	<u>(318)</u>	<u>1,390</u>
(3,801)	1,136	(4,937)
(13,104)	3,957	(17,061)
<u>(16,905)</u>	<u>5,093</u>	<u>(21,998)</u>

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021
הפרשות
הפרשי שער בגין שטרי הון
נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
הפרשות
הפרשי שער בגין שטרי הון
סה"כ

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019
הפרשות
הפרשי שער בגין שטרי הון
סה"כ

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. הוצאות מסים על הכנסה שהוכרו בדוח הרווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
53,925	40,474	83,961
629	(7,412)	103
54,554	33,062	84,064
(10,254)	7,922	(17,389)
(10,254)	7,922	(17,389)
44,300	40,984	66,675

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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
32	282
4,532	17,258

נכסי מסים שוטפים
התחייבויות מסים שוטפים

ח. התאמת הוצאות מסים לרווח

לשנה שנסתיימה ביום 31		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
182,800	191,006	298,280
23%	23%	23%
42,044	43,931	68,604
(46)	7	(17)
125	116	234
939	2,404	3,302
-	-	(5,814)
786	(555)	263
452	(4,919)	103
44,300	40,984	66,675

רווח לפני מסים על הכנסה
שיעור מס סטטוטורי
הוצאות מס לפי שיעור מס סטטוטורי

תוספת (חיסכון) במס בגין:
הוצאות (הכנסות) פטורות
הוצאות שאינן מותרות בניכוי
הפסדים והטבות לצורכי מס שלא הוכרו בגינם נכסי
מסים נדחים
התאמות עקב יצירת מיסים נדחים בשיעור מס
מופחת
אחרים
התאמות שנעשו במהלך השנה בגין מסים משנים
קודמות

סה"כ מסים על הכנסה כפי שהוצגו ברווח והפסד

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 24 - מסים על ההכנסה (המשך)

ט. מידע נוסף

החברה החזיקה בעבר בחברת י.ח. דמרי חברה לכת אדם ובשנת 2016 מכרה את אחזקותיה 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. בשנת 2021 שילמה החברה סכום בסך של כ- 5.7 מיליון ש"ח.

שומות מס עד וכולל שנת 2015 נחשבות כסופיות.

באור 25 - התחייבויות בגין חוזים עם לקוחות

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
80,444	95,285
(13,572)	(23,372)
971,019	1,209,680
(10,678)	(4,563)
(931,928)	(1,098,318)
<u>95,285</u>	<u>178,712</u>

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 מאי 2019 הגישה חברת בת זרה של החברה, תביעה לפיצוי כספי וכן תביעה סטטוטורית כנגד החלטה של מועצת הכפר "באסט" בצ'כיה לאשר תכנית אב, שבמסגרתה סווגה קרקע של החברה (שעלותה בספרי החברה ליום 31 בדצמבר 2021 היתה 21 מיליון ש"ח) כ"קרקע רזרבית", 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 רזרבית". לעניין התביעה הכספית- ביהמ"ש דחה את התביעה, אולם חברת הבת הזרה הגישה ערעור על ההחלטה לבית המשפט לערעורים.
- ב. בהמשך להתקשרות למתן הלוואה שנתנה החברה בשנת 2015 בסך של 2,250,000 אירו, אשר נבצר מהלווה להחזירה לחברה, התקשרה החברה בפברואר 2016 בהסכם עם בעלת מניות בחברה הלווה לפיו תשלם בעלת המניות לחברה סך של 1.75 מיליון אירו, בתמורה להמחאת זכויות החברה כלפי החברה הלווה. להבטחת תשלום הסך הנ"ל התחייבה בעלת המניות כי חברה אחרת הקשורה אליה תעביר לחברה זכויות בקרקע שבבעלותה בשווי של 1.75 מיליון אירו. בעלת המניות תפרע את חובה לחברה באמצעות העברת זכויותיה בקרקע לאחר הליכי אישור תב"ע שנמצאת בהליכי הפקדה. כמו כן, בעלת המניות הנ"ל נתנה הסכמה לרישום משכון ברשם המשכונות ורשם החברות על זכויותיה בגין התחייבויותיה דלעיל. נכון למועד הדו"ח, החברה טרם דרשה מילוי התחייבויותיה של בעלת המניות, זאת מאחר וטרם אושרה התב"ע הנ"ל.
- ג. 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, עם זאת החברה פנתה לרמ"י וביקשה לשלם את התמורה בגין הקרקע והוצאות הפיתוח.
- ד. 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. התמורה בגין עיסקת הסבת הזכות היתה סך של 6,800 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. החברה שילמה את מלוא התמורה בגין האופציה. נכון למועד פרסום הדו"ח החברה קבלה הקצאה בשני מגרשים ל- 288 יח"ד. בחודש ינואר 2022 קיבלה החברה מרמ"י שומה ומפרטים כספיים, לפיהם שווי הקרקע בגין 288 יח"ד עומד על 66,681 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ והוצאות הפיתוח הינן בסך של 38,355 אלפי ש"ח. החברה הגישה השגה כנגד שומת המינהל, ובמקביל מקדמת את העסקה ואת התשלום על הקרקע והפיתוח מול רמ"י. בנוסף אמורה לקבל החברה הקצאה בהיקף דומה של יח"ד בותמ"ל 1048 וכן זכויות לתעסוקה בתוכנית 165/101/02/4, אשר היקפן טרם נקבע.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

ה. 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.

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 מקדמת תכנון מפורט שמכוחו ניתן יהיה בעתיד להוציא היתרי בניה. לאור האמור, אין ביכולת החברה בשלב זה להעריך את היקף הזכויות הסופי והיקף ההשקעה שיידרש.

ו. 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.

ז. בנוסף להתקשרויות המתוארות לעיל, התקשרה החברה בשנת 2019 בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של 180 מיליוני ש"ח.

ח. 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.

ט. 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 2020.

י. 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 "בבלי" בתל-אביב. בהתאם לתביעה החלה על המקרקעין (להלן: **"התביעה"**), 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 לענין 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,

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

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. נכון למועד הדו"ח, המוכר השלים את פינוי הפולשים למעט מחזיק אחד, אשר אינו נמצא במקרקעי החברה. 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 בסך של 10 מיליון ש"ח אשר שולם למוכר. עוד סוכם בהסכם המכר כי המוכר יישא במלוא תשלום ההשבחה בגין הזכויות הקיימות וכן במחצית מסכום ההשבחה שיחול על הצדדים בגין הזכויות הנוספות, ככל ותתווספה. ביום 3 בספטמבר 2020 השלימה החברה את תשלום מלוא התמורה בגין הזכויות הקיימות. כמו כן, הלווה החברה למוכר בחודש דצמבר 2020 סך של 9 מיליון ש"ח. ההלוואה מובטחת בבטוחות ובהתקיים תנאים מסוימים היא תתווסף לסכום התמורה.

יא. 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 והעסקה הושלמה.

יב. 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 (להלן: **"הצד השלישי"**) לפיו זכאי אותו צד ל- 26% מהתקבולים בגין מכירת הדירות. השלמת העסקה ביחס ליחידות הנ"ל כפופה להסכמות ואישורים שונים, אשר נכון למועד הדו"ח התקיימו. התמורה בגין הזכויות הינה 30.5 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, שולמה במלואה במועד החתימה מהון עצמי, כאשר חלקה הופקד בפקדון בנאמנות להבטחת קבלת האישורים כאמור ואישורי מיסים. במגרשים היו קיימים מחזיקים שונים, שהאחריות על פינויים חלה על המוכר בהתאם להסכם אחר שנחתם מול המוכר ביחס למגרש 4 (ראו סעיף י' לעיל), אשר נכון למועד הדו"ח פונו מהמגרשים הנ"ל. 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. ביום 31 בינואר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם הצד השלישי לפיו פדתה את החבויות לצד השלישי בסך כולל של 70,497 אלפי ש"ח. החברה שילמה את מלוא התמורה.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

יג. ביום 17 בספטמבר 2020 נחתם בין החברה לבין צד ג' הסכם, לפיו מאחר וניסיון שיתוף פעולה לקידום פרויקטי פינני 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 הדו"ח התקבלה מצד ג' מלוא התמורה.

יד. ביום 10 בנובמבר 2020 התקשרה החברה בשני הסכמים הנוגעים להחזקתיה 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 והחזקתיה 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. בשנת 2021 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.

טו. ביום 21 בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם מגוריט ישראל בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "**הקונה**" או "**מגוריט**"), 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: "**ההקצאה**"). נכון למועד אישור הדו"חות הכספיים שילמה מגוריט לחברה את מלוא התמורה בגין הדירות, בסך של כ-90.75 מיליון ש"ח (כולל מע"מ).

החברה קיבלה מרשות ההשקעות במשרד הכלכלה והתעשייה כתב אישור (להלן: "**כתב האישור**"), לשני בניינים שהיא מקימה בפרויקט הכולל 112 דירות (להלן: "**הנכס המאושר**"), מתוכן 56 דירות הן נושא 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.

בגין הנכס המאושר הכירה החברה ברווח בשנת 2021 בסך של 27,242 אלפי ש"ח והינה צפויה להכיר ברווח נוסף בשנת 2022 בסך של 21,208 אלפי ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 הרווח הצפוי לחברה, לאחר מס, בגין הסכם הקצאת המניות, הינו בסך של כ-5,825 אלפי ש"ח.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

טז. בנוסף להתקשרויות בשנת 2020 המתוארות לעיל, התקשרה החברה בשנת 2020 בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 182 מיליוני ש"ח.

יז. 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 עיסקת 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.

יח. 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 רשמה בספריה רווח, לאחר מס, בסך של כ- 8 מלש"ח.

יט. 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 העיסקה, מחזיקה החברה במלוא הזכויות במתחם וכן במלוא מניות חברת הניהול של המתחם.

במועד ביטול העיסקה העמידה החברה לרוכשת הנ"ל הלוואה בסך של 7 מלש"ח, נושאת ריבית ומובטחת בשעבודים, אשר תוחזר ב- 36 תשלומים חודשיים.

בחודש מרץ 2021 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 הלוואה.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

כ. 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.

כא. ביום 16 במאי 2021 התקשרה החברה עם צד ג' ("המוכר") בהסכם להסבה לטובת החברה של זכותו לרכישה מרמ"י בפטור ממכרז של חלק מקרקע בשכונת רמות יורם בנתיבות, בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל ("הממכר").

כניסת ההסכם לתוקף הותנתה בתנאי מתלה. למיטב ידיעת הצדדים חלקו של המוכר בממכר עתיד לכלול זכויות בהיקף כולל של כ- 1,030 יח"ד בבניה רוויה. התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 7,725 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. התמורה שולמה במלואה לצורך הפקדה בנאמנות. בחודש יולי 2021 נחתמה תוספת להסכם הנ"ל לפיה ההסכם חדל להיות מותנה והתמורה בגין הסבת הזכויות הועברה במלואה למוכר. בגין מימוש הזכות תידרש החברה לשלם דמי חכירה מהוונים מלאים לרמ"י וכן הוצאות פיתוח, בהתאם להחלטת רמ"י או החלטה של רשות שיפוטית. בחודש אוגוסט 2021 התקבלו מפרטים כספיים מרמ"י, לפיהם התשלום הנדרש ע"י רמ"י עבור הקרקע הינו בסך של 97,458 אלפי ש"ח והתשלום עבור הפיתוח הינו בסך של 96,547 אלפי ש"ח.

בחודש מאי 2021 נפתחו הליכים משפטיים על ידי צד נוסף, אשר טוען כי הוא בעל הזכויות בממכר, זאת לאור הסכם קודם שנכרת בינו לבין המוכר. המוכר והחברה טוענים, בין היתר, כי ההסכם האמור בין צד ג' למוכר בטל ומבוטל ואין לו תוקף. ביום 19 באוגוסט 2021 ניתן צו מניעה זמני ע"י ביהמ"ש המחוזי, לפיו בין היתר יש להותיר את המצב הקיים בעינו ונאסר על הצדדים לקדם את ההסכם בין החברה למוכר. ביום 12 בינואר 2022 ניתן פסק דין ע"י ביהמ"ש המחוזי בת"א אשר הכריע לטובת הצד הנוסף הנ"ל. לאור האמור, הגישה החברה לביהמ"ש העליון ביום 19 בינואר 2022 ערעור על פסק דינו של ביהמ"ש המחוזי וכן בקשה לעיכוב ביצוע פסק הדין האמור. ביום 23 בפברואר 2022 נעתר ביהמ"ש העליון לבקשת החברה לעיכוב הביצוע הנ"ל. כמו כן, נקבע מועד דיון לערעור למועד שלאחר תאריך המאזן. נכון למועד חתימת הדו"ח טענות הצדדים טרם הוכרעו בביהמ"ש העליון.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

כב.

(1) ביום 24 במאי 2021 התקשרה החברה בהסכמים עם צדדי ג' (להלן: "המוכרות") לרכישת מלוא הזכויות במקרקעין בשטח של כ- 2.2 דונם ברחוב הרכבת בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין כלולים בתוכנית תא/ 3899 (להלן: "התוכנית"), החלה על שטח כולל של כ- 4 דונם ומייעדת את המקרקעין, בין היתר, למסחר, תעסוקה, מגורים ושצ"פ ברח"ק (יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע) של כ- 630%, ובגין התוכנית שולם היטל השבחה ע"י המוכרות לוועדה המקומית תל אביב בהתאם להוראות תא/5000 מיועדים המקרקעין לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים כולל רח"ק של 1280%. התמורה בגין רכישת הזכויות במקרקעין עומדת על סך של 85 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. במועד תשלום מלוא התמורה נמסרה החזקה במקרקעין לחברה, בכפוף לשימוש ארעי שעושה עיריית תל אביב במקרקעין כגינה ציבורית.

לטענת עיריית תל אביב תוקפה של התוכנית פקע, וככל שתתקבל עמדת העירייה יושבו היטלי השבחה ששולמו ע"י המוכרות בגין התוכנית לחברה. ככל ותידחה עמדת העירייה והתוכנית תעמוד בתוקפה, ישתתפו המוכרות בסך של 2 מיליון ש"ח בגין סכום המימון, ככל שיידרש, ע"י הוועדה המקומית. כמו כן, רכשה החברה זכויות ביחידות במגדל "אלקטרה" הסמוך, אליו הוצמדו זכויות למגורים, אשר מהוות 25% מהזכויות לפי תוכנית תא/3204, אשר שולם בגין היטל השבחה מלא לוועדה המקומית לפי שימוש למגורים, אך בפועל נבנו כיחידות משרדים.

בתחום התוכנית כלולות חלקות נוספות אשר אינן חלק מהמקרקעין. החברה מימנה את רכישת הקרקע והקמת פרויקט עליה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. בחודש אוגוסט 2021 שילמה החברה את מלוא התמורה.

(2) ביום 24 ביוני 2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישת מקרקעין נוספים בשטח של כ- 1.2 דונם, הסמוכים למקרקעין המתוארים בסעיף כב' לעיל (להלן: "המקרקעין"). רכישת המקרקעין נעשתה ביחד עם שותף צד ג' לחברה, כאשר החברה רכשה זכויות במקרקעין בשטח של כ- 726 מ"ר והשותף רכש זכויות במקרקעין בשטח של כ- 542 מ"ר. התמורה בגין הזכויות במקרקעין הינה בסך כולל של 48 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר חלק החברה בתמורה הינו בסך של 24 מיליון ש"ח. בחודש ספטמבר 2021 החברה שילמה את מלוא התמורה. לאחר השלמת הסכם המכר מחזיקה החברה, ביחד עם המקרקעין המתוארים בסעיף כב' לעיל, וביחד עם השותף אשר מחזיק בזכויות בחלקה נוספת, בשטח כולל של כ- 4 דונם, מתוכו חלקה של החברה הינו כ- 70% וחלקו של השותף הינו כ- 30%. בהתאם להוראות תא/5000 מיועדים המקרקעין לאזור מעורב לתעסוקה ומגורים כולל רח"ק (יחס בין נפח בניה עילי לשטח קרקע) של 1280%. בד בבד עם החתימה על הסכם מכר חתמה החברה עם השותף על הסכם שיתוף פעולה, לפיו השותף יקדם תכנון עבור כלל המקרקעין. במסגרת הסכם שיתוף הפעולה נקבעו מנגנוני הפרדות בין הצדדים, לרבות זכות סירוב ראשונה ואפשרות לחברה לרכוש את חלק השותף, לאחר פרסומה של התוכנית המוצעת למתן תוקף.

בשלב זה החברה אינה יכולה להעריך את היקף ההשקעה הכרוכה בהקמת חלקה בפרויקט.

באור 26 - התקשרויות ואירועים אחרים בתקופת הדיווח (המשך)

כג. בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה, במסגרת חלק מקבוצת רכישה, בהסכם לרכישת שטח של כ- 3,100 מ"ר ו- 32 חניות בבנין משרדים שעתיד להיבנות בראשון לציון בתמורה לסך של כ- 28,409 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לאור העובדה שגם חברה פרטית בשליטת בעל השליטה, אשר הינו נושא משרה בחברה, רכשה באופן פרטי באותו מועד שטח בבנין עבודה, נבחנה העיסקה ואושרה ביום 20.07.2021 ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר סיווגה אותה כעיסקה שאינה חריגה וכן אושרה באותו מועד ע"י דירקטוריון החברה. טרם שולמה מלוא התמורה.

כד. בנוסף להתקשרויות בשנת 2021 המתוארות לעיל, התקשרה החברה בשנת 2021 בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 95 מיליוני ש"ח.

באור 27 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
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	
2020	2021	2020	2021	2020	2021
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

הנפקת מניות שבוצעה במהלך שנת 2019-

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"), אשר היו, לאחר הקצאתן, שלושה אחוזים (3%) וכאחוז ושמינית (1.126%), בהתאמה, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה נכון למועד ההקצאה. 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.

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	דיבידנד במזומן	תאריך החלוקה	תאריך ההכרזה
30,000	1.60	במזומן	15.12.2021	28.11.2021
50,000	2.67	במזומן	19.04.2021	24.03.2021
20,000	1.07	במזומן	09.09.2020	19.08.2020
15,000	0.8	במזומן	22.04.2020	29.03.2020
15,000	0.84	במזומן	03.09.2019	14.08.2019
35,000	1.95	במזומן	16.04.2019	27.03.2019

ביום 24.03.2022 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 1/3 מהרווח הנקי, תחלק החברה 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה.

באור 29 - הכנסות מעבודות ארוכות מועד ומהשכרת נכסים

**הכנסות ממכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים
א. ועבודות הקמה**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
849,872	955,190	1,126,742	מכירת דירות
15,383	20,025	32,127	השכרת נכסים
67,935	77,913	58,391	הכנסות מחוזי הקמה לבנייני מגורים
36,385	40,592	3,708	אחרות
<u>969,575</u>	<u>1,093,720</u>	<u>1,220,968</u>	סה"כ

הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמכרו בישראל בשנים 2021, 2020 ו-2019, בסך של 1,093,324 אלפי ש"ח, 932,327 אלפי ש"ח ו- 843,845 אלפי ש"ח בהתאמה, לאורך זמן. הקבוצה מכירה בהכנסות מדירות שנמסרו ברומניה בשנים 2021, 2020 ו-2019, בסך של 33,418 אלפי ש"ח, 22,863 ו- 6,027 אלפי ש"ח בהתאמה, בנקודת זמן.

ב. הכנסות ממכירת קרקעות

הכנסות ממכירת קרקעות בכל אחת מהשנים 2019-2021 הינן בגין מכירת מגרשים לבנייה עצמית באופקים.

ג. צבר הכנסות

הכנסות החברה מדירות שנמכרו על ידי החברה עד ליום 31 בדצמבר 2021, וטרם נזקפו לרווח והפסד הסתכמו בסך של כ-870 מיליון ש"ח, ההכנסות תיזקפנה בשנים הבאות בהתאם לקצב התקדמות הבניה בפרויקטים.

באור 30 - עלות ההכנסות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

א. עלות מכירת דירות, השכרת מבנים מסחריים ועבודות הקמה

2019	2020	2021	
644,215	691,610	761,492	בניה למגורים ואחרים
15,971	30,977	45,340	השכרת נכסים
52,178	58,097	45,106	הוצאות בגין חוזי הקמה
<u>712,364</u>	<u>780,684</u>	<u>851,938</u>	סה"כ

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2020	2021
אלפי ש"ח		

ב. עלויות בגין חוזי הקמה

2018	2020	2021	
34,128	38,622	27,229	קבלני משנה
8,784	11,958	8,299	חומרי בנייה
2,335	4,218	4,533	הוצאות בגין הטבות עובד
834	736	659	פחת והפחותות
6,097	2,563	4,386	אחרות
<u>52,178</u>	<u>58,097</u>	<u>45,106</u>	

ב. עלות קרקעות שנמכרו

לפרטים בדבר עלות קרקעות שנמכרו ראה ביאור 29ב'.

באור 31 - הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
5,853	2,833	3,275
12,086	11,539	18,180
3,564	11,263	17,594
1,101	357	471
<u>22,604</u>	<u>25,992</u>	<u>39,520</u>

הוצאות בגין הטבות עובד
פרסום וקידום מכירות
נכסי השגת חוזה
אחזקת רכב ואחרות

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 32 - הוצאות הנהלה וכלליות

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
16,356	19,823	16,408	הוצאות בגין הטבות עובד
4,750	5,127	5,043	דמי ניהול ונלוות לבעל שליטה
3,598	4,776	5,283	דמי שכירות ואחזקה
633	1,357	536	דואר וטלפון
1,035	828	605	אחזקת רכב
7,764	8,714	10,505	שירותים מקצועיים
1,898	2,738	4,219	כיבודים, מתנות ותרומות
4,362	4,296	4,277	פחת והפחתות
2,272	1,910	2,166	אחרות
42,668	49,569	49,042	

באור 33 - הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
61	24	353
2,343	268	137
2,404	292	490
-	-	2,935
-	(3,387)	-
2,404	(3,095)	3,425

א. רווחים אחרים

רווח הון ממימוש רכוש קבוע
פיצויים

ב. הפסדים אחרים

רווח מביטול עסקה (*)
הפסד ממימוש השקעות בחברות

סה"כ הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

(*) ראה נספח לדוח תזרים מזומנים.

באור 34 - הכנסות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
95	290	124
82	-	127
647	630	619
824	920	870
7,715	237	1,185
2,292	-	1,306
-	578	7
10,007	815	2,498
10,831	1,735	3,368

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

באור 35 - הוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
8,613	13,257	25,274
11,877	17,106	6,989
27,855	28,638	29,162
48,345	59,001	61,425
(5,156)	(4,907)	(4,519)
43,189	54,094	56,906
1,632	417	1,577
(1,210)	(3,218)	(2,566)
1,820	2,159	2,311
2,242	(642)	1,322
45,431	53,452	58,228
2.68%	2.15%	1.63%

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
 אחרות

סה"כ הוצאות מימון

שיעור ההיוון ששימש לקביעת סכום עלויות האשראי
 הראויות להיוון

באור 36 - רווח למניה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

רווח בסיסי ומדולל למניה

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה האם ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

137,210	152,680	234,288
---------	---------	---------

הממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי ומדולל למניה

18,034	18,708	18,708
--------	--------	--------

מספר המניות ששימש לצורך חישוב רווח בסיסי 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 חי" 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
5,000	9,322
17,150	23,742
182,666	87,499
487,808	456,434
692,624	576,997

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

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:

893,238	747,213	אגרות חוב
1,350,064	1,565,332	הלוואות לתאגידים בנקאיים
225,251	291,404	ספקים וזכאים אחרים
<u>2,468,553</u>	<u>2,603,949</u>	

ד. מטרת 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 לסיכונים 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		יורו דולר מטבע רומני (RON) מטבע צ'כי (CZK)
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח				
6,743	3,877	7,283	6,181	
-	-	1,607	940	
3,404	1,200	18,076	27,174	
204	14	62	2	

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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 מצין 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			רווח או הפסד
ליום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
(9)	(54)	(230)	

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		התחייבויות פיננסיות בריבית משתנה
2020	2021	
אלפי ש"ח		התחייבויות פיננסיות בריבית קבועה
1,304,225	1,507,837	
939,078	804,708	

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 עלייה או ירידה של 0.5% המייצג את הערכת ההנהלה לגבי שינוי אפשרי סביר בשיעורי ריבית.

בהנחה ששיעור הריבית השקלית יגדל ב- 0.5% ושאר הפרמטרים יישארו קבועים, רווח הקבוצה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 יקטן ב- 7,521 אלפי ש"ח (2020 : יקטן ב- 6,489 אלפי ש"ח), בהתעלם מהשפעת היוון עלויות אשראי לנכסים.

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

ט. ניתוח מכשירים פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

ליום 31 בדצמבר					
2020			2021		
אלפי ש"ח					
במטבע חוץ או בשקל חדש לא צמוד		במטבע חוץ או בהצמדה אליו	במטבע חוץ או בשקל חדש לא צמוד		במטבע חוץ או בהצמדה אליו
5,000			9,322		
17,150			23,742		
643,487		27,028	509,636		34,297
665,637	-	27,028	542,700	-	34,297
התחייבויות פיננסיות:					
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת					
2,420,312	37,890	10,351	2,562,132	36,726	5,091

נכסים פיננסיים:
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

התחייבויות פיננסיות:
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

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 במרבית המקרים 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.

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

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.

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			
2021							
291,404	765	52,014	86,952	68,919	82,754		שאינן נושאות ריבית
							פריים + 1%-0.3%
1,507,837	-	1,080,027	323,606	8,960	95,244		מכשירים נושאי ריבית משתנה / יורובר 2.9% +
804,708	120,865	516,107	167,736	-	-		מכשירים נושאי ריבית קבועה - 2.58% 4.17%
<u>2,603,949</u>	<u>121,630</u>	<u>1,648,148</u>	<u>578,294</u>	<u>77,879</u>	<u>177,998</u>		
2020							
225,250	811	56,406	46,698	57,334	64,001		שאינן נושאות ריבית
							פריים + 1%-0.4%
1,337,959	-	1,079,213	134,657	1,186	122,903		מכשירים נושאי ריבית משתנה / יורובר 2.9% +
1,035,540	148,624	704,778	180,003	1,278	857		מכשירים נושאי ריבית קבועה - 2.7% 4.15%
<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>		

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 37 - מכשירים פיננסיים (המשך)

נכסים פיננסיים

לקבוצה קיימים מספר מקורות עיקריים המיועדים לפירעון התחייבויותיה הפיננסיות. המקורות כוללים: מזומנים ושווי מזומנים, השקעות בניירות ערך סחירים בסך, ליום 31 בדצמבר 2021, של 120 מיליון ש"ח, ומסגרות אשראי לא מנוצלות לאותו מועד בסך של 541 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 ההוגן 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:

שווי הוגן (*)		ערך פנקסני		התחייבויות פיננסיות
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
אלפי ש"ח				
48,494	-	48,217	-	אגרות חוב (סדרה ה')
93,766	46,251	90,252	45,106	אגרות חוב (סדרה ו')
197,924	161,853	189,496	156,192	אגרות חוב (סדרה ז')
376,735	368,979	357,087	354,199	אגרות חוב (סדרה ח')
218,379	202,396	208,186	191,716	אגרות חוב (סדרה ט')
935,298	779,479	893,238	747,213	

(*) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך המאזן.

באור 38 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרים תפעוליים מזהים 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 (עד לשנת 2020) 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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

- 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.

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2021 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
1,259,336	62,125	32,027	33,418	1,131,766	הכנסות הכנסות מגזר
113,397	-	31,817	2,495	79,085	עלויות קבועות
836,973	45,106	17,294	24,433	750,140	עלויות משתנות
950,370	45,106	49,111	26,928	829,225	סה"כ העלויות
308,966	17,019	(17,084)	6,490	302,541	תוצאות תוצאות מגזר
40,753		40,753			רווח מנדל"ן להשקעה
3,425		2,935		490	הכנסות אחרות
					הוצאות אחרות
3,368					הכנסות מימון
(58,228)					הוצאות מימון
					חלק בהפסדי השקעות
					המטופלות לפי שיטת
					השווי המאזני
(4)					מסים על הכנסה
(66,675)					רווח נטו
231,605					
מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
4,260,487	48,227	914,732	123,125	3,174,403	נכסים נכסי המגזר
138,356					נכסים שלא הוקצו
4,398,843					למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
2,076,083	467	370,616	7,371	1,697,629	התחייבויות התחייבויות המגזר
833,205					התחייבויות שלא הוקצו
2,909,288					למגזרים
					סה"כ התחייבויות במאוחד
35,392	-	27,434	57	7,901	מידע אחר פחת והפחתות
123,162	10,227	103,128	36	9,771	השקעות הוניות
30,297	-	30,297	-	-	ביטול ירידת ערך נכסים

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2020 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
					הכנסות
1,103,764	118,284	20,025	22,863	942,592	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
					תוצאות
244,286	36,705	(24,396)	2,499	229,478	תוצאות מגזר
1,533		1,533			רווח מנדליין 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					
					נכסים
3,810,514	27,716	884,754	163,165	2,734,879	נכסי המגזר
200,614					נכסים שלא הוקצו למגזרים
4,011,128					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות
1,663,922	529	334,509	18,246	1,310,638	התחייבויות המגזר
999,097					התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
2,663,019					סה"כ התחייבויות במאוחד
					מידע אחר
27,647	195	20,028	58	7,366	פחת והפחותות
140,580	5,297	127,040	104	8,139	השקעות הוניות
1,533	-	1,533	-	-	ביטול ירידת ערך נכסים שהוכרה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 38 - דיווח מגזרי (המשך)

ב. מגזרים עסקיים - שנת 2019 (אלפי ש"ח)

מאוחד	אחרים	נכסים מניבים בישראל	בנייה למגורים בחו"ל	בנייה למגורים בישראל	
					הכנסות
971,468	104,320	15,383	6,027	845,738	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
					תוצאות
192,704	25,057	(5,779)	(489)	173,915	תוצאות מגזר
22,294		22,294			רווח מנדל"ן להשקעה
2,404				2,404	הכנסות 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					
					נכסים
3,153,909	56,001	572,970	160,565	2,364,373	נכסי המגזר
139,448					נכסים שלא הוקצו
3,293,357					למגזרים
					סה"כ נכסים במאוחד
					התחייבויות
1,257,719	10,585	199,157	15,970	1,032,007	התחייבויות המגזר
797,263					התחייבויות שלא הוקצו
2,054,982					למגזרים
					סה"כ התחייבויות במאוחד
					מידע אחר
15,586	369	7,763	31	7,423	פחת והפחתות
90,682	6,798	77,973	215	5,696	השקעות הוניות
7,442	-	7,442	-	-	ירידת ערך נכסים שהוכרה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. הטבות שניתנו לבעלי עניין

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
3,295	2,797	3,023	שכר, נלוות ובונוסים לבעלי עניין וצדדים קשורים המועסקים בחברה
7	6	6	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
4,650	4,776	5,193	דמי ניהול ועמלות ששולמו בפועל לבעל שליטה המועסק בחברה
1	1	1	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
707	913	785	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
4	5	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ב. הטבות שניתנו לאנשי מפתח ניהוליים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
4,327	4,882	5,351	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			
2019	2020	2021	
אלפי ש"ח			
1,420	7,608	10,003	מקדמות ששולמו בגין רכישת דירות מהחברה

חלק מהמקדמות המופיעות לעיל הוכרו כהכנסה במהלך השנה בעקבות עליה בשיעור הביצוע לאורך השנה.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	

במסגרת ההתחייבויות השוטפות -

4,977	4,813
-------	-------

זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה

במסגרת ההתחייבויות הלא שוטפות -

5,909	7,285
-------	-------

זכאים ויתרות זכות - ללא הצמדה

ה. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		

הכנסות

4,629	8,314	10,700
-------	-------	--------

ממכירת דירות

הוצאות

4,650	4,776	5,193
-------	-------	-------

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 המצויין 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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

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.

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 ענין 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 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות תיקון והארכת התקשרות החברה בהסכם הניהול עם מגנטון ובירי הנ"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) המענק השנתי למגנטון ובירי יהיה בשיעור של 2% מתוך סכום הפרש 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 80 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019) (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.

כמו כן, אם הציגה החברה בשנה מסוימת בדוחותיה הכספיים המאוחדים רווח שנתי (לפני מס) העולה על 180 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן של חודש דצמבר 2019) (להלן: "הרווח המקסימאלי"), יזקפו 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.

(ג) 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).

בשנת הדו"ח שילמה החברה למגנטון ובירי מענק שנתי בגין שנת 2020 בסך של 2 מלש"ח בתוספת מע"מ, זאת לאור התקיימות התנאים לתשלום המענק.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

בנוסף לאמור לעיל, 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. כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי יגאל בתוקף תפקידו, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות למנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה. החזר ההוצאות ישולם ליגאל, בכפוף להמצאת קבלות על ההוצאות בארץ ובחו"ל. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

(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 החזרת המושכר לקדמותו. ביום 29 בספטמבר 2016 ניתן פסק דין לפיו חויב השוכר לשלם לחברה סך של 80,000 ש"ח. החוב שולם בחודש מרץ 2021.

(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 12 בספטמבר 2021. לפי החלטת אסיפת בעלי המניות תוקן הסכם ההעסקה וחדש לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2021. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ- 50 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2021. 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 ודלק בסך של 11,000 ש"ח לחודש. כמו כן, חזי זכאי למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי הנמוך מ-80 מיליון ש"ח לא יזכה את חזי בגין עמידה ביעד זה. רווח לפני מס בגובה של 180 מיליון ש"ח יזכה את חזי ב-100% בגין עמידה ביעד 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. גובה המענק בגין העמידה ביעדי הרווח יחושב כמכפלה של שיעור עמידה ביעד בתקרת המענק, שהינה 350 אש"ח. בשנת הדו"ח, על אף התקיימות התנאים למתן מענק בסך של 322 אלפי ש"ח, שילמה החברה לחזי, בהתאם להסכמתו לקבלת מענק מופחת, מענק בסך של 150 אלפי ש"ח.

כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי חזי בתוקף תפקידו, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות לסמנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה. החזר ההוצאות ישולם לחזי, בכפוף להמצאת קבלות על ההוצאות בארץ ובחו"ל ומילוי דוח המפרט את מהות ההוצאות. ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

יצוין כי עד לתיקון הסכם ההעסקה של מר חזי דמרי בחודש נובמבר 2021, משכורתו החודשית עמדה על סך של 45 אלפי ש"ח והחזר הוצאות הרכב והדלק עמד על סך של 9.5 אלפי ש"ח. כמו כן, טווח סכומי הרווח השנתי בנוסחת המענק השנתי עמדו על 50 מיליון ש"ח ו-100 מיליון ש"ח.

- (4) מר אופיר דמרי, בנו של מר יגאל דמרי, מועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל פיתוח עסקי במחלקת נכסים מניבים בהיקף משרה מלא. אישור העסקתו ניתן ע"י האסיפה הכללית של החברה ביום 12 בספטמבר 2021. על פי החלטת האסיפה, תוקן הסכם ההעסקה וחודש לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בנובמבר 2021. על פי ההסכם משכורתו החודשית (ברוטו) עומדת על סך של כ-24 אלפי ש"ח, צמוד למדד בגין חודש יולי 2021. 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 ודלק בסך של 6,830 ש"ח לחודש. כמו כן, הוחלט לאשר לאופיר מענק שנתי אשר תקרתו לא תעלה על סך של 2 משכורות חודשיות (ברוטו), קרי – 48 אלפי ש"ח, אשר ייגזר ממדד ה-NOI השנתי של החברה, בהתפלגות לפי שנים וטווחי NOI כדלקמן:
- (א) לשנת 2022-NOI בסך של 16 מלש"ח יזכה את אופיר ב-40% מתקרת המענק בגין עמידה ביעד זה. NOI בסך של 18 מלש"ח יזכה את אופיר ב-100% עמידה ביעד זה, כאשר 100% מהווים את תקרת המענק. בטווח NOI בין 16 ל-18 מלש"ח יחושב שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. NOI נמוך מ-16 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.
- (ב) לשנת 2023- זהה לשנת 2022 כאמור לעיל, אך טווח ה-NOI ינוע בין 19 ל-22 מלש"ח. NOI נמוך מ-19 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.
- (ג) לשנת 2024- זהה לשנת 2022 כאמור לעיל, אך טווח ה-NOI ינוע בין 26 ל-30 מלש"ח. NOI נמוך מ-26 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.
- יצוין כי עד לתיקון הסכם ההעסקה של מר אופיר דמרי בחודש נובמבר 2021, משכורתו החודשית עמדה על סך של 19 אלפי ש"ח ותפקידו היה מנהל מחלקת שינויי דיירים.

- (5) גבי איריס דמרי, אשתו של מר יגאל דמרי, בעל השליטה בחברה, מועסקת על ידי החברה בתפקיד סמנכ"ל קשרי לקוחות בהיקף משרה מלא, וזאת בהתאם לאישור האסיפה הכללית של החברה מיום 18 במרץ 2020, זאת לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020. שכרה החודשי (ברוטו) הינו בסך של 44,000 ש"ח, צמוד למדד דצמבר 2019. הפרשי ההצמדה מחושבים ומוענקים אחת לשנה. בנוסף, איריס זכאית למענק שנתי הנגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. 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. 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. 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).
- בשנת הדו"ח, על אף התקיימות התנאים למתן מענק בסך של 308 אלפי ש"ח, שילמה החברה לאיריס, בהתאם להסכמתה, מענק מופחת בסך של 150 אלפי ש"ח.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החברה מעמידה לרשות איריס 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 מאותו הסוג.
כל צד רשאי להביא את ההסכם לידי סיום בכל עת, בהודעה מוקדמת שתימסר לצד השני לפחות 90 ימים מראש.

כמו כן, החברה נושאת במלוא ההוצאות אשר יוצאו על ידי איריס בתוקף תפקידה, לרבות אינטרנט, אש"ל, אירוח, הוצאות נסיעה בארץ ובחו"ל, עיתונים, ספרות מקצועית, דמי חברות בארגון מקצועי, ביטוח רפואי, טלפון נייד וכיוצ"ב, זאת כנגד הצגת קבלות, ובלבד שההוצאות והיקפן יהיו מסוג ההוצאות המקובלות לסמנכ"ל, בהתאם למקובל בחברה. החזר ההוצאות ישולם לאיריס, בכפוף להמצאת קבלות על ההוצאות בארץ ובחו"ל ומילוי דוח המפרט את מהות ההוצאות.
ועדת התגמול תבחן אחת לשנה את ההוצאות בהן נשאה החברה במסגרת מילוי תפקידם של כלל נושאי המשרה.

(6) גבי גאולה נגר, אחותו של בעל השליטה, מועסקת בחברה החל משנת 1996 בתפקידי מזכירות. 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) מסך של 5,000 ש"ח לסך של 5,500 ש"ח.

(7) מר יהושע נגר, גיסו של בעל השליטה, מועסק בחברה החל משנת 2000 בתפקיד נציג שיווק. 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) מסך של 5,000 ש"ח לסך של 5,500 ש"ח.

(8) ביום 26 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם אחיו של בעל השליטה, נסים דמרי (להלן: "נסים") בהסכם העסקה, לפיו מועסק נסים בתפקיד מנהל עבודה בחברה במשרה מלאה. תקופת העסקתו של נסים על פי ההסכם נקבעה ל-3 שנים שתחילתה ביום 1 בינואר 2020. שכרו החודשי (ברוטו) של נסים עומד על סך של עד 16,800 ש"ח, צמוד למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2019. הפרשי הצמדה יחושבו ויוענקו אחת לשנה.

(9) הדירקטורים בחברה, למעט בעל השליטה המכהן כדירקטור, זכאים לגמול שנתי ולגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתוספת השניה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

(10) ביום 12 באוגוסט 2021 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון 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 14.08.2021 ועד ליום 13.08.2022. 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 \$20,000,000.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ההשתתפות העצמית לחברה הינה בסך של 25 אלפי דולר ארה"ב לתביעת "שיפוי חברה" לכל תביעה למעט ארה"ב וקנדה ולמעט תביעות הפרת ניירות ערך בישראל בלבד; סך של 50 אלפי דולר ארה"ב לתביעת "שיפוי חברה" לכל תביעה בארה"ב וקנדה; וסך של 100 אלפי דולר ארה"ב לתביעת "שיפוי חברה" לכל תביעה בגין ניירות ערך בישראל בלבד. הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה בשנת 2021 הינה בסך של \$97,500.

(11) החברה רשאית להעניק כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכחנו או יועסקו מעת לעת בחברה. כמו כן, החברה רשאית 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.

(12) 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.

(13) 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 אמות המידה ביום 6 במאי 2018 וביום 15.02.2022. בשנת 2020 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. ביום 15 בפברואר 2022 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון שהעיסקה אינה חריגה. היקף העסקאות הכולל בשנת 2019 עמד על סך של כ- 2,859 אש"ח, בשנת 2020 על כ- 1,701 אש"ח ובשנת 2021 על סך של כ- 2,689 אלפי ש"ח.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

(14) ביום 25 בנובמבר 2019 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העיסקה אינה חריגה, העסקת קרובה של נושאת משרה בחברה בתפקיד שיווקי בחברה בת של החברה, המוחזקת בשיעור של 80%. ההעסקה היתה 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 הוגדרה נוסחה למתן מענק שנתי בסך שלא יעלה על 2 משכורות חודשיות (ברוטו). בחודש אוקטובר 2021 אושרה העלאה בשכרה החודשי (ברוטו) כך שיעמוד על סך של 19 אש"ח. כמו כן, שונתה נוסחת המענק, אולם לא חל שינוי בתקרת המענק.

(15) 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 העיסקה ובמקומה בוצעה עיסקה 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 העיסקה 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. מלוא התמורה שולמה בשנת הדו"ח.

(16) 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 לגב' שרין דמרי, בתמורה לסך של 1,290 אלפי ש"ח, כולל מע"מ.
ההסכמים נחתמו בחודש אוקטובר 2020 ומלוא התמורה שולמה.

(17) 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:
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.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. התקשרות עם קרובה של גבי נורית טואיטו, משנה למנכ"ל, בהסכם למכירת מגרש בשטח של כ- 432 מ"ר בתמורה לסך של 553 אלפי ש"ח. ההסכמים נחתמו בחודש דצמבר 2020 ומלוא התמורה שולמה בשנת הדו"ח.

(18) ביום 19 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט "שמורת ים" בנתניה, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן: דירת 5 חדרים בשטח של כ- 183 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 119 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה בקומה 18 בבנין מספר 3 בפרויקט והתמורה בגינה נקבעה לסך של 5,550 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש יוני 2021. נכון למועד אישור הדו"ח, שולמה מלוא התמורה.

(19) ביום 15 ביוני 2021, בהתאם לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 19 במאי 2021, נחתם בין החברה לבין בעלי השליטה בה, ה"ה יגאל ואיריס דמרי, הסכם החלפת דירה שרכשו מהחברה בחודש מאי 2018 בפרויקט בגבעתיים, בו חלק החברה הינו 50%.

על פי ההסכם המקורי רכשו ה"ה דמרי דירת 5 חדרים בשטח של כ- 132 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר, מחסן ושתי חניות. הדירה הקודמת שנרכשה היתה בקומה 10 בבנין מספר 3 בפרויקט (להלן: "הדירה הקודמת") והתמורה בגינה נקבעה לסך של 3,725 אלפי ש"ח.

על פי הסכם ההחלפה רכשו ה"ה דמרי, במקום הדירה הקודמת, אשר בנייתה טרם הסתיימה וטרם שולמה מלוא התמורה בגינה, דירת 5 חדרים ומרפסת בקומה 17, בשטחים זהים לדירה הקודמת, מחסן ושתי חניות בתוספת של 140,000 ש"ח, דהיינו התמורה בגין הדירה החדשה תהיה בסך של 3,865 אלפי ש"ח. הוסכם כי כל התשלומים ששילמו ה"ה דמרי בגין הדירה הקודמת, בסך של 2,047 אלפי ש"ח, יזקפו ע"ח תמורת הדירה החדשה. טרם שולמה מלוא התמורה.

(20) בחודש אוגוסט 2021 התקשרה החברה, במסגרת חלק מקבוצת רכישה, בהסכם לרכישת שטח של כ- 3,100 מ"ר ו- 32 חניות בבנין משרדים שעתיד להיבנות בראשון לציון בתמורה לסך של כ- 28,409 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ. לאור העובדה שגם חברה פרטית בשליטת בעל השליטה, אשר הינו נושא משרה בחברה, רכשה באופן פרטי באותו מועד שטח בבנין עבודה, נבחנה העסקה ואושרה ביום 20.07.2021 ע"י ועדת הביקורת של החברה, אשר סיווגה אותה כעסקה שאינה חריגה וכן אושרה באותו מועד ע"י דירקטוריון החברה. טרם שולמה מלוא התמורה.

(21) ביום 19 באוגוסט 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם אחיין של בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט "אפיקי דמרי" באופקים, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן: דירת 5 חדרים בשטח של כ- 158 מ"ר, חצר בשטח של כ- 262 מ"ר. הדירה בקומת קרקע והתמורה בגינה נקבעה לסך של 1,940 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם ביום 29 באוגוסט 2021. טרם שולמה מלוא התמורה.

(22) ביום 7 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בשתי עסקאות עם גיסו של בעל השליטה למכירת דירה בפרויקט "דמרי בכרמי גת (מתחמי הבוטיק)" ומגרש לבנייה עצמית בפרויקט "אפיקי דמרי" באופקים, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות, בהתאמה כדלקמן:

באור 39 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

- א. דירת 4 חדרים בשטח של כ- 100 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 14 מ"ר וחניה לא מקורה. הדירה בקומה שניה והתמורה בגינה נקבעה לסך של 1,470 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם ביום 29 באוקטובר 2021. טרם שולמה מלוא התמורה.
- ב. מגרש בשטח של כ- 451 מ"ר לבנייה עצמית באופקים בתמורה לסך של 1,015 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם ביום 25 באוקטובר 2021. טרם שולמה מלוא התמורה.

(23) ביום 3 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בארבע עסקאות עם נושאי משרה ועם בעל השליטה למכירת דירות בבנין מס' 1 בפרויקט "דמרי במרינה" באשקלון, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקאות אינן חריגות, בהתאמה כדלקמן:

- א. התקשרות עם מר שלמה חורי, סמנכ"ל, בהסכם למכירת דירת 2 חדרים בשטח של כ- 49 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 9.6 מ"ר וחניה מקורה. הדירה בקומה 15 והתמורה בגינה נקבעה לסך של 1,110 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם באותו יום. טרם שולמה מלוא התמורה.
- ב. התקשרות עם גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל וממונה על הכספים, בהסכם למכירת דירת 2 חדרים בשטח של כ- 49 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 9.6 מ"ר וחניה מקורה. הדירה בקומה 16 והתמורה בגינה נקבעה לסך של 1,120 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם באותו יום. טרם שולמה מלוא התמורה.
- ג. התקשרות עם מר יגאל דמרי, בעל השליטה ומנכ"ל החברה, בהסכם למכירת דירת 2 חדרים בשטח של כ- 49 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 9.6 מ"ר וחניה מקורה. הדירה בקומה 17 והתמורה בגינה נקבעה לסך של 1,140 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם באותו יום. טרם שולמה מלוא התמורה.
- ד. התקשרות עם מר יגאל דמרי, בעל השליטה ומנכ"ל החברה, בהסכם למכירת דירת 5 חדרים בשטח של כ- 129 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 25.6 מ"ר וחניה מקורה. הדירה בקומה 22 והתמורה בגינה נקבעה לסך של 2,710 אלפי ש"ח. הסכם הרכישה נחתם באותו יום. טרם שולמה מלוא התמורה.

(24) ביום 7 באוקטובר 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו יום לפיו העסקאות אינן חריגות, התקשרות החברה עם קרובים של נושאי משרה בחברה כדלקמן:

- א. התקשרות לתקופה של מספר חודשים עם קרובה של נושאת משרה בחברה בהסכם העסקה בתפקיד משרדי, זאת בתמורה לתשלום שעתי בסך הגבוה ב- 10% משכר המינימום.
- ב. תיקון הסכם העסקה קיים עם קרובה של נושא משרה בחברה, העוסקת בתפקיד משרדי, בתמורה לסך שעתי (ברוטו) של 35 ש"ח.

(25) ביום 24 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובה של נושא משרה בחברה למכירת דירה בפרויקט "המרינה" באשקלון, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן: דירת 2 חדרים בשטח של כ- 49 מ"ר, מרפסת בשטח של כ- 9.6 מ"ר וחניה מקורה. הדירה בקומה השביעית והתמורה בגינה נקבעה לסך של 1,010 אלפי ש"ח.

באור 40 - שעבודים ובטחונות

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
1,350,064	1,565,332	התחייבויות מובטחות של הקבוצה - הלוואות מבנקים
		הנכס המשועבד
	ערך פנקסני של הנכס המשועבד אלפי ש"ח	
סוג השעבוד לנכס		נכסים שוטפים
שוטף וקבוע	985,179	מלאי בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
שוטף וקבוע	32,542	נכסים המוחזקים למכירה
		נכסים לא שוטפים
שוטף וקבוע	219,892	מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
שוטף וקבוע	1,174,507	מקרקעין
שוטף וקבוע	810,854	נדל"ן להשקעה
שוטף וקבוע	9,974	נדל"ן 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		
2020	2021	
אלפי ש"ח		
40,135	17,225	חייבים ויתרות חובה
499,509	647,951	בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
88,597	179,250	אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
13,371	14,656	הפרשה לאחריות ורישום
28,530	7,701	ספקים ונותני שירותים אחרים
28,512	15,702	זכאים ויתרות זכות
9,877	91,592	מקדמות מלקוחות
41,386	25,933	התחייבות למתן שירותי בנייה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 42 - ערבויות

1. החברה ערבה כלפי לקוחותיה רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר. נכון ליום 31 בדצמבר 2021 סך ערבויות חוק המכר מסתכמות לכ- 1,291 מיליון ש"ח. הסכום המשוער הוא 1,327 מיליון ש"ח.

באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח

- א. במהלך התקופה שמתחילת שנת 2022 ועד למועד אישור הדו"ח, התקשרה החברה בהסכמים לרכישת זכויות במקרקעין במהלך העסקים הרגיל בסך כולל של כ- 27,837 אלפי ש"ח.
- ב. בשלהי חודש ינואר 2022 רכשה החברה את חלקו של בעל מניות המיעוט בחברת הבת דמרי גלים בע"מ, בתמורה לסך של 28,000 אלפי ש"ח. התמורה תשולם תוך 6 חודשים ממועד החתימה על הסכם הרכישה.
- ג. ביום 6 בינואר 2022 ביצעה החברה הנפקת אג"ח על דרך הרחבת סדרה בסך של 109,335 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט) רשומות על-שם בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א וגייסה סך ברוטו של כ- 114,036 אלפי ש"ח. תנאי אגרות החוב שהונפקו במסגרת הרחבת סדרה (ט) זהים לתנאי האג"ח בהנפקה הראשונה שבוצעה בחודש ספטמבר 2020. לחברה התהוו הוצאות הנפקה בסך של כ- 968 אלפי ש"ח.
- ד. ביום 15 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם נושא משרה למכירת דירה בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן: דירה מספר 34 בקומה שמינית בבנין 9 בשטח של 105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר, חניה ומחסן בתמורה לסך של 1,180,000 ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש פברואר 2022. טרם שולמה מלוא התמורה.
- ה. ביום 27 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה התקשרות בעסקה עם קרובה של נושא משרה למכירת דירה בפרויקט "רמות יורם" בנתיבות, זאת לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת מאותו מועד לפיו העסקה אינה חריגה, כדלקמן: דירה מספר 34 בקומה שמינית בבנין 4 בשטח של 105 מ"ר, מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה בתמורה לסך של 1,180,000 ש"ח. הסכם הרכישה נחתם בחודש פברואר 2022. טרם שולמה מלוא התמורה.
- ו. ביום 16 במרץ 2022 זימנה החברה אסיפת בעלי מניות מיוחדת לצורך אישור תיקון מדיניות התגמול של החברה, זאת בהתאם לאישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מיום 15 במרץ 2022. התיקון המבוקש למדיניות התגמול מתייחס להוספת רכיב הוני לתגמול נושאי משרה כפופי מנכ"ל, אשר אינם קרובים של בעל השליטה, וכן תיקון פרק הביטוח, שיפוי ופטור, באופן התואם את עמדות רשות ניירות ערך בנושא זה. האסיפה צפויה להתכנס ביום 24 באפריל 2022.
- ז. ביום 23 למרץ 2022 חתמה החברה, עם אגודה שיתופית חקלאית בהסכם להסבה לטובת החברה של זכות האגודה לרכישה מרשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בפטור ממכרז של כמחצית מזכות האגודה בקרקע ביהוד שהשיבה לרמ"י בהתאם להסכמי השבה ולהוראות פרק 8.18 בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל. עובר לכן, התקשרה החברה עם שותפה, שהינה צד ג' לא קשור, לפיו רכשה עבור אותו צד ג' את המחצית הנותרת בנאמנות, כך שחלק כל אחד מהצדדים בקרקע הינו כ- 50%, ומשקף כ- 240 יחיד חלק החברה.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

פרק ג' | דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

באור 43 - אירועים לאחר תום תקופת הדיווח (המשך)

התמורה בגין עסקת הסבת הזכות הינה סך של 78,000 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה), והיא תותאם בהתאם למספר היחידות שתוקצנה בפועל. על מנת שתוכל לממש את 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 ידוע היקף התשלום שידרש מרמ"י בגין רכישת הזכויות מרמ"י. החברה עיכבה את פרסום הדו"ח בהתאם לתקנה 36(ב) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 הואיל ופרסומו עלול היה לפגוע בהשלמת העסקה. בעקבות פרסום בעיתונות על העסקה פג עיכוב הדיווח והחברה פרסמה דו"ח מידי.

ח. ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 62,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 3.31 ש"ח). הדיבידנד ישולם ביום 26 באפריל 2022.

ט. ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה עדכון למדיניות חלוקת הדיבידנד בחברה, לפיו חלף חלוקת 1/3 מהרווח הנקי, תחלק החברה 40% מהרווח הנקי שלה כדיבידנד, בכפוף לתזרים המזומנים של החברה, זאת בגין רווחי שנת 2021 ואילך. אין שינוי ביתר הוראות מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה.

באור 44 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום ביום 24 מרץ 2022 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:
31.12.2021	תאריך הדו"ח על המצב הכספי:
24 מרץ 2022	תאריך הדו"ח:
01.01.2021-31.12.2021	תקופת הדו"ח:

דו"ח תקופתי לשנת 2021 – פרטים נוספים על התאגיד

תוכן העניינים

<u>עמוד</u>	<u>מספר תקנה</u>	<u>הנושא</u>
265		פרטי החברה
265	9 – ת9	דו"חות כספיים, דו"ח כספי נפרד, מצבת התחייבויות
265	10	דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
265	א10	תמצית דו"חות רווח והפסד רבעוניים
265	ג10	שימוש בתמורת ניירות ערך
266	11	רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך המאזן
267	12	שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות
268	13	הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן
269	20	מסחר בבורסה – ניירות ערך שנרשמו למסחר-מועדי וסיבות הפסקת המסחר
269	21(א), 21(ב)	תגמולים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין, בעל השליטה
273	22	עסקאות בעל שליטה
277	24	החזקות בעלי עניין
277	א24-ב24	הון רשום, הן מונפק וניירות ערך המירים, מרשם בעלי מניות
277	א25	מען רשום
278	26	הדירקטורים של התאגיד
281	א26	נושאי משרה בכירה של התאגיד
283	ב26	מורשי חתימה עצמאיים
283	27	רואי חשבון של התאגיד
283	29	המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת
283	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 על פי 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 לפעילות שוטפת של החברה, לרבות הון עצמי לרכישת קרקעות חדשות.	התמורה תשמש את החברה לפעילותה השוטפת	114,036	הרחבת אג"ח (סדרה ט)

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתאריך הדוח על המצב הכספי

שם החברה	סוג המניות/ני"ע המירים	כמות המניות/ני"ע המירים	ערך נקוב נומינלי	מטבע	השקעות בחברות מוחזקות באלפי ש"ח ¹	ושליטה בעלות %	הלוואות שנתנה (קיבלה) החברה אלפי ש"ח
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	מניות רגילות	16,000	16,000	ש"ח	(51,276)	100%	20976 ²
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	מניות רגילות	36,000	36,000	ש"ח	(2,899)	100%	11,819
Dimri Holdings(ro).s.r.l	מניות רגילות	1,940,050	19,400,500	רון	(20)	100%	9723 ³
Dimri Construction and Development s.r.l	מניות רגילות	625,982	6,259,820	רון	-	100%	58168 ³
Dimri Holdings Cz	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	3,907	100%	6
Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o	מניות רגילות	200,000	200,000	czk	-	100%	18481 ³
Dimri Halom Investments	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	34337 ³
Dimri General Holdings	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	34131 ³
Yahalom Group	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	5536 ³
Dimri Residential	מניות רגילות	20	200	רון	-	100%	3978 ³
צמרות סלע בע"מ	מניות רגילות	6,000	24,000	ש"ח	(44)	25%	88
דמרי סנטר ניהול בע"מ	מניות רגילות	1,000	1,000	ש"ח	(7,223)	100%	7,191
דמרי גלים בע"מ ⁵	מניות רגילות	600	1,000	ש"ח	(427)	60%	6886 ⁴
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	מניות רגילות	400	500	ש"ח	(4,109)	100%	7218 ⁴

- (1) סכומי ההשקעה - כפי שמופיע בדוח הכספי הנפרד של התאגיד ליום 31.12.2021.
- (2) סכומי הלוואות כוללים שטרי הון שניתנו לחברות הבנות. הלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעון טרם נקבע.
- (3) סכומי הלוואות כוללים שטרי הון במטבע אירו שניתנו לחברות הבנות. הלוואות אינן צמודות, אינן נושאות ריבית ומועד פירעון טרם נקבע.
- (4) הסכום המוצג הינו יתרה בגין התנהלות שוטפת בין החברות.
- (5) לאחר תאריך המאזן עלה שיעור החזקות החברה בחברה זו ל- 100%.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות בתקופת הדו"ח

להלן מידע על הלוואות שנתנה או קיבלה החברה לחברות בנות / קשורות בשנת 2021 (באלפי ש"ח):

סה"כ	דצמבר	נובמבר	אוקטובר	ספטמבר	אוגוסט	יולי	יוני	מאי	אפריל	מרץ	פברואר	ינואר	
1,817	200	230	200	100	-	347	80	80	180	100	300	-	י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ
47	-	-	-	-	9	15	-	-	-	22	-	1	י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ
1,361	-	367	-	-	-	391	-	198	-	-	326	79	Dimri Holdings (ro) s.r.l
(4,189)	-	(1,832)	-	-	(1,136)	-	-	-	-	-	(1,221)	-	Dimri Construction and Development s.r.l
59	-	-	-	-	-	-	-	59	-	-	-	-	Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o
2,498	-	-	-	38	1,151	-	-	32	-	-	1,265	12	Dimri Halom Investments
(1,063)	7	-	-	-	-	8	-	-	-	8	-	(1,086)	Dimri General Holdings
23	7	-	-	-	-	-	-	-	-	16	-	-	Yahalom group
1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	דמרי סנטר ניהול בע"מ
2,750	(1,500)	-	-	-	-	-	-	2,250	-	-	-	2,000	דמרי גלים בע"מ
4,889	(40)	1,016	376	31	721	805	32	907	515	282	244	-	דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ

סך ההלוואות שהועמדו לחברות המוחזקות עומד ביום 31.12.2021 ע"ס 204,392 אלפי ש"ח.

הריבית שנצברה ליום 31.12.2021 הינה בסך של 16,416 אלפי ש"ח.

תקנה 13 - הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות 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 31.12.2021	דיבידנדים שנתקבלו לאחר יום 31.12.2021	דמי ניהול שנתקבלו עד ליום 31.12.2021	דמי ניהול שנתקבלו לאחר יום 31.12.2021	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר יום 31.12.2021	מועדי תשלום דיבידנדים לאחר יום 31.12.2021	הכנסות ריבית	מועדי תשלום ריבית
י.ח. דמרי (בניה) אינטרנשיונל בע"מ	2,902	2,619	4,545	7,164	-	-	54	-	-	-	-	שטר הון
י.ח. דמרי ייזום והשקעות (1998) בע"מ	(201)	(201)	-	(201)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Group RO S.R.L	78	48	-	48	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings s.r.l (ro)	(558)	(569)	-	(569)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Construction and Development s.r.l	3,158	3,107	-	3,107	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Holdings Cz	(10)	(10)	-	(10)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Construction and Development (B.A.S.T) s.r.o	1,010	1,010	-	1,010	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Halom Investment S.R.L	(629)	(629)	-	(629)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri General Holdings S.R.L	(383)	(383)	-	(383)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Yahalom Group	(65)	(65)	-	(65)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
Dimri Residential	(82)	(82)	-	(82)	-	-	-	-	-	-	-	שטר הון
דמרי סנטר ניהול בע"מ	(3)	(3)	-	(3)	-	-	-	-	-	-	-	התנהלות שוטפת
דמרי גלים בע"מ	(6,699)	(6,702)	(12)	(6,714)	-	-	-	-	-	-	176	התנהלות שוטפת
דמרי סינמה ב"ש ניהול בע"מ	(7,456)	(7,466)	(47)	(7,513)	-	-	-	-	-	-	108	התנהלות שוטפת

תקנה 20 - מסחר בבורסה

בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח נרשמו למסחר בבורסה ניירות ערך של החברה כדלקמן:
 109,335,000 ש"ח אגרות חוב (סדרה ט') בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (נייר מספר 1168368).

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי ענין ולנושאי משרה בכירה

להלן פירוט אודות התגמולים שניתנו בשנת 2021 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בקשר עם כהונתם בחברה:⁵⁰

סה"כ	תגמולים אחרים		תגמולים עבור שירותים (באלפי ש"ח)								מקבל התגמולים			
	אחר	שכירות דמי	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק ⁵²	עלות שכר ⁵¹	שיעור החזקה בהון התאגיד	משרה היקף	תפקיד	שם
5,195	152 (עלות רכב, טלפון ונלוות)						3,043		2,000		63.15%	100%	מנכ"ל, דירקטור, יו"ר דירקטוריון דמרי אינטרנשיונל	יגאל דמרי
1,457									250	1,207		100%	סמנכ"ל תפעול	שלמה חורי
1,427					449				80	898		100%	סמנכ"ל שיווק ומכירות	אמיר כהן
1,409									250	1,159		100%	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים	נורית טואיטו
1,064									150	914		100%	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה	חזי דמרי

⁵⁰ מובהר כי שלושת נושאי המשרה הבכירה בחברה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר, על פי תקנה 21(א)(2), נכללים בטבלה זו.
⁵¹ 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.
⁵² 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 וחווית 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 (להלן בסעיף זה: "מר דמרי"), 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 דמרי כדירקטור בחברה ומעניק לחברת הבת שירותי ייעוץ בגין פעילותה בחו"ל.

ביום 18 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי מניות של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה מהימים 5 בינואר 2020, 9 בינואר 2020, 23 בפברואר 2020 ו- 8 במרץ 2020, הארכת התקשרות קודמת ותיקון ההתקשרות עם מגנטון בע"מ ובירי בראשי בע"מ (חברות בשליטתו המלאה של מר דמרי), אשר מעניקות לחברה שירותי ניהול באמצעות מר יגאל דמרי, לשלוש שנים נוספות בתוקף מיום 1 בינואר 2020, דהיינו עד ליום 31 בדצמבר 2022 (להלן: "תנאי ההתקשרות שאושרו").

לפרטים אודות תנאי ההתקשרות שאושרו וכן פרטים אודות מתן התחייבות לפטור למר דמרי, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 8 במרץ, 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

הואיל ובשנת 2020 התקיימו התנאים למתן המענק השנתי, החברה שילמה לחברות מגנטון ובירי בראשי הני"ל בשנת 2021 את המענק השנתי בסך של 2,000 אלפי ש"ח (זו היתה תקרת המענק השנתי למנכ"ל בגין שנת 2020).

למועד הדו"ח, דמי הניהול החודשיים עומדים על סך של כ- 266 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).

1.2 תנאי העסקתו של סמנכ"ל התפעול, מר שלמה חורי

מר שלמה חורי (להלן בסעיף זה: "מר 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,⁵³ 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, 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 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 במרץ 2020 (דו"ח מיידי אסמכתא 2020-01-0256532) 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.

⁵³ ביום 3 במאי 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.

דירקטוריון החברה, לאחר המלצת ועדת התגמול, רשאי להחליט (ככל שלא יתקיימו תנאי סף לקבלת מענק שנת) כי החברה תשלם למר חורי מענק מיוחד, שלא יעלה על שלוש משכורות בסיס. בנוסף, מר חורי יהא זכאי למענק הסתגלות, שלא יעלה על 6 חודשי עלות העסקה כוללת, זאת בכפוף לאישור הדירקטוריון והוראות מדיניות התגמול של החברה. למר חורי שולם מענק בשנת 2021 בסך של 250 אלפי ש"ח.⁵⁴

למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חורי לחברה הנה בסך של כ- 101 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).

1.3 תנאי העסקתה של גב' נורית טואיטו, משנה למנכ"ל וממונה על הכספים

גב' נורית טואיטו (להלן בסעיף זה: "גב' 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,⁵³ 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 ובחו"ל, עיתונים, 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.

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 של החברה 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 במרץ 2020 (דו"ח מיידי אסמכתא 0256532-01-2020)) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל- 7 משכורות). לגב' טואיטו ניתן מענק בשנת 2021 בסך של 250 אלפי ש"ח.⁵⁴

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' טואיטו לחברה הנה בסך של כ- 97 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).

1.4 תנאי העסקתו של סמנכ"ל שיווק ומכירות, מר אמיר כהן

מר אמיר כהן (להלן בסעיף זה: "מר כהן") מועסק בחברה משנת 2002 ומכהן בתפקיד סמנכ"ל שיווק ומכירות החל מחודש ינואר 2020. בשנת 2021⁵⁵ אושר תיקון תנאי העסקתו ובגין כהונתו זכאי מר כהן לתנאי העסקה כדלקמן: משכורת חודשית ברוטו בסך של 57,000 ש"ח, 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 של החברה וכן להחלטות אסיפת בעלי מניות מיום 08 בנובמבר 2020. כמו כן, יהא זכאי למענק שנתי התואם את המנגנון שנקבע במדיניות התגמול של החברה

⁵⁴ המענק אושר ביום 20 ביולי 2021 ע"י דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום. ועדת התגמול אישרה כי המענק תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה.
⁵⁵ תיקון הסכם ההעסקה אושר ביום 20 ביולי 2021 ע"י דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת התגמול מאותו יום. ועדת התגמול אישרה כי ההסכם המתוקן תואם את הוראות מדיניות התגמול של החברה. ערב התיקון היה זכאי למשכורת חודשית ברוטו בסך של 40,000 ש"ח, בתוספת עמלות בגין דירות שנמכרו.

שאושרה על ידי האסיפה ביום 18 במרץ 2020 (דו"ח מיידי אסמכתא 2020-01-0256532) לגבי נושאי משרה כפופי מנכ"ל (בפועל סכום המענק עשוי להיות בשיקול דעת ויהיה מוגבל ל-7 משכורות). למר כהן ניתן מענק בשנת 2021 בסך של 80 אלפי ש"ח.⁵⁴

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר כהן לחברה הנה בסך של כ-84 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).⁵⁴

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 העסקה⁵⁶ בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה. לפרטים נוספים אודות תנאי העסקתו של חזי, ראו דו"ח מיידי של החברה מיום 12 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-131292), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

שכרו החודשי של חזי הועלה לסך של 50 אלפי ש"ח ברוטו חלף סך של 46 אלפי ש"ח ברוטו. השכר יוצמד למדד כאשר מדד הבסיס יהיה מדד חודש יולי 2021, שפורסם ביום 15 באוגוסט 2021. הפרשי הצמדה ישולמו אחת לשנה. כמו כן, חזי יהא זכאי לתשלום בגין אחזקת רכב ודלק בסך של 11 אלפי ש"ח חלף סך של 9,540 ש"ח.

לפי תנאי הסכם העסקתו בחברה זכאי חזי למענק שנתי באותם תנאים שאושרו על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה ביום 12 בספטמבר 2021 כדלקמן: המענק ייגזר מעמידה ביעדי רווח החברה. רווח שנתי לפני מס הנמוך מ-80 מיליון ש"ח לא יזכה את חזי במענק שנתי. רווח לפני מס בגובה של 180 מיליון ש"ח יזכה את חזי ב-100% עמידה בגין יעד זה. בטווח רווח שנתי שבין 80 ל-100 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 בסעיף זה: "הרווח המקסימאלי"), ייזקפו הסכומים העולים על הרווח המקסימאלי לשנים הבאות, אך לא יעלו על הרווח המקסימאלי 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) כאשר המענק לא יעלה על שיעור של 40% מסך חבילת התגמול. לחזי ניתן מענק בשנת 2021 בסך של 150 אלפי ש"ח. מר חזי דמרי היה זכאי למענק בן 7 משכורות בגין עמידה ביעדי חברה בשנת 2020, קרי: סך של כ-322 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לו מענק בשנת 2021 בסך של 150 אלפי ש"ח,⁵⁴ זאת על פי הסכמתו שניתנה להפחתה במענק.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר חזי דמרי לחברה הנה בסך של כ-81 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).⁵⁴

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 2021 הינו כ-919 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), התשי"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.

⁵⁶ ביום 12 בספטמבר 2021 אישרה האסיפה הכללית של החברה את חידוש ההתקשרות בהסכם העסקה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון מיום 20 ביולי 2021. הסכם העסקה המתוקן נכנס לתוקף ביום 1 בנובמבר 2021.

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 2021 עד למועד פרסום דו"ח זה או שהינן עדיין בתוקף במועד הדו"ח.

עסקאות המנויות במסגרת סעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 ("חוק החברות")

3.4. בחברה מועסקים/הועסקו נושאי משרה ועובדים הקשורים לבעל השליטה בחברה, כדלקמן:

א. 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 במרץ 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת התקשרות החברה עם איריס ותיקון הסכם העסקה הקודם שהיה בתוקף,⁵⁷ לפיו ההסכם יוארך בשלוש שנים בתוקף מיום 1 בינואר 2020, דהיינו עד ליום 31 בדצמבר 2022. בנוסף אישרה אותה אסיפה מתן התחייבות לפטור לאיריס, בנוסח שצורף כנספח ב' לדוח זימון האסיפה. לפרטים בדבר תנאי העסקתה של איריס, ראו דוח מיידי מתוקן של החברה מיום 8 במרץ 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 2020, קרי: סך של כ- 308 אלפי ש"ח. עם זאת, שולם לה מענק בשנת 2021 בסך של 150 אלפי ש"ח,⁵⁴ זאת על פי הסכמתה שניתנה להפחתה במענק.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתה החודשית של גב' איריס דמרי לחברה הנה בסך של כ- 75 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).⁵⁵

ב. מר אופיר דמרי, בנו של בעל השליטה

מר אופיר דמרי (להלן: "אופיר") הועסק על ידי החברה בתפקיד מנהל מחלקת שינויי דיירים, אך בשנת הדו"ח שונתה הגדרת תפקידו.

ביום 12 בספטמבר 2021⁵⁸ אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה הארכת ותיקון התקשרות החברה בהסכם העסקה עם אופיר באותם תנאים לפיהם הועסק ערב התיקון, לתקופה בת 3 שנים נוספות החל מיום 1 בנובמבר 2021, למעט בשינוי הגדרת תפקידו למנהל פיתוח עסקי במחלקת נכסים מניבים וכן שינוי שכרו החודשי אשר הועלה לסך של 24 אלפי ש"ח ברוטו (חלף סך של 19 אלפי ש"ח ברוטו). השכר צמוד למדד כאשר מדד הבסיס יהיה מדד חודש יולי 2021, שפורסם ביום 15 באוגוסט 2021. הפרשי הצמדה ישולמו אחת לשנה. כמו כן, הוחלט לאשר לאופיר מענק שנתי אשר תקרתו לא תעלה על סך של 2 משכורות חודשיות (ברוטו), קרי – 48 אלפי ש"ח, אשר ייגזר ממדד ה- NOI השנתי של החברה, בהתפלגות לפי שנים וטווחי NOI כדלקמן:

(ד) לשנת NOI-2022 בסך של 16 מלש"ח יזכה את אופיר ב- 40% מתקרת המענק בגין עמידה ביעד זה. NOI בסך של 18 מלש"ח יזכה את אופיר ב- 100% עמידה ביעד זה, כאשר 100% מהווים את תקרת המענק. בטווח NOI בין 16 ל- 18 מלש"ח יחושב

⁵⁷ ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון ביום 9.1.2020.
⁵⁸ ההתקשרות אושרה על ידי האסיפה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול והדירקטוריון בימים 20 ביולי 2021 ו- 3 באוגוסט 2021.

שיעור הזכאות בגין היעד באופן ליניארי. NOI נמוך מ-16 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

(ה) לשנת 2023 - זהה לשנת 2022 כאמור לעיל, אך טווח ה-NOI ינוע בין 19 ל-22 מלש"ח. NOI נמוך מ-19 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

(ו) לשנת 2024 - זהה לשנת 2022 כאמור לעיל, אך טווח ה-NOI ינוע בין 26 ל-30 מלש"ח. NOI נמוך מ-26 מלש"ח לא יזכה את אופיר במענק.

לפרטים בדבר תנאי העסקתו של אופיר, ראו דוח מיידי של החברה מיום 04 באוגוסט 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-127200), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר אופיר דמרי לחברה הנה בסך של כ-40 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות ומענק שנת).

ג. נסים דמרי, אחיו של בעל השליטה

מר נסים דמרי (להלן: "נסים") מועסק בתפקיד מנהל עבודה בחברה בהיקף משרה מלאה.

ביום 26 בפברואר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת והדירקטוריון מהימים 5 בינואר 2020 ו-9 בינואר 2020, הארכת תוקפו של הסכם ההעסקה לתקופה של 3 שנים שתחילתה ביום 01 בינואר 2020 וכן אישרה את תיקונו. לפרטים בדבר תנאי העסקתו של נסים ראו דו"ח מיידי מתוקן של החברה מיום 2 בפברואר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-012465), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

נכון למועד הדו"ח, עלות העסקתו החודשית של מר נסים דמרי לחברה הנה בסך של כ-25 אלפי ש"ח (כולל רכב, אך לא כולל החזר הוצאות).

3.5. 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 כנושאי משרה בחברה, לתקופה החלה מיום 14.08.2020 ועד ליום 13.08.2021 (כולל). הפוליסה האמורה מכסה את כל נושאי המשרה, בשל חבות שתוטל עליהם עקב מעשה שלא כדין 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 \$25,000 לחברה בכל העולם למעט בארה"ב וקנדה ו-\$50,000. בתביעות ני"ע סכום ההשתתפות העצמית של החברה עומד על סך של \$100,000. הפוליסה מכסה כל תביעה אשר תוגש במהלך תקופת הביטוח, בגין מעשה שלא כדין, שעילתו נוצרה מתאריך בלתי מוגבל. הפרמיה ששולמה בגין הפוליסה הינה בסך של כ-\$75,000.⁵⁹ ביום 14 באוגוסט 2021 רכשה החברה פוליסת ביטוח חדשה בתנאים זהים. הפרמיה ששילמה החברה בגין הפוליסה הועלתה לסך של \$97,500.

ב. בהתאם לסעיף 9 במדיניות התגמול של החברה בדבר התקשרויות בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה,⁵⁹ 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

⁵⁹ האסיפה הכללית של החברה אישרה ביום 18 במרץ 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 באוגוסט 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 להוראות עמדה משפטית של רשות ני"ע מספר 21-101 (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.

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 מידי מתוקן (מס' אסמכתא: 012465-01-2020), אשר המידע הכלול בו מובא בזאת על דרך ההפניה). כמו כן, הפוליסה כוללת כיסוי גם לחברה עצמה בגין תביעות שענינן 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 01 בינואר 2020.

תנאי ההתקשרות העיקריים של החברה עם מבטח בפוליסת הביטוח כפי שאושרו במדיניות התגמול המתוקנת הינם כדלקמן:

- (4) 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.
- (5) סכום ההשתתפות העצמית בפוליסה לא יעלה על 25,000 דולר לחברה ו-50,000 דולר בגין תביעות ניירות ערך כנגד החברה.
- (6) פרמיית הביטוח השנתית לא תעלה על סך של 120,000 דולר לשנה, ותהיה בסכום סביר בהתחשב בחשיפת החברה, בהיקף הכיסוי ובתנאי השוק.
- (7) 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 התגמול שבתוקף, לרכוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה, קרוביהם ובני משפחתם בתוקף תפקידם כדירקטורים ו/או כנושאי משרה), כפי שיכהנו בחברה (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.

ביום 16 במרץ 2022 זימנה החברה כינוס אסיפת בעלי מניות ליום 24 באפריל 2022, לצורך תיקון פרק הביטוח במדיניות התגמול. לפי הוראות התיקון המבוקש, אשר אושר ע"י ועדת התגמול והדירקטוריון של החברה ביום 15 במרץ 2022, בכפוף לאישור האסיפה, החברה תהא רשאית, בכל עת במהלך תקופת מדיניות התגמול, לרכוש פוליסות לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה (לרבות בעלי שליטה המכהנים כדירקטורים ונושאי משרה ו/או נושאי משרה שלבעלי השליטה יש בהם עניין אישי), כפי שיכהנו, להאריך ו/או לחדש פוליסת ביטוח קיימת (ככל שתהיה) ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, עם אותו מבטח או מבטח אחר בישראל או בחו"ל, ובלבד שההתקשרויות האמורות תהיינה בתנאי שוק, לא תהיינה עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה ותהיינה על בסיס עיקרי התנאים המפורטים להלן, וועדת התגמול אישרה זאת:

- (א) גבול האחריות במסגרת פוליסות הביטוח לפעילות השוטפת כפי שתיערכנה מעת לעת לא יעלה על מאה (50) מיליון דולר ארה"ב למקרה ולתקופת הביטוח בתוספת הוצאות הגנה משפטיות סבירות מעבר לגבול האחריות.
- (ב) הפוליסה תכסה גם את אחריותם של בעלי השליטה וזאת בתוקף תפקידיהם כדירקטורים ו/או נושאי משרה בחברה ו/או בגין אחריותם לפרט מטעה בתשקיף ובלבד שתנאי הכיסוי בגינם לא יעלו על אלה של יתר הדירקטורים ו/או נושאי המשרה בחברה;

- (ג) החברה תהא רשאית לרכוש כיסוי לביטוח אחריות נושאי המשרה בגין פעילות העבר (דהיינו הפעילות שקדמה למועד הנקוב בביטוח השוטף) לפי אחת משתי האפשרויות הבאות:
- (1) במסגרת הכיסוי הנזכר בס"ק (א) לעיל;
 - (2) במסגרת כיסוי מסוג תקופת גילוי מוארכת (RUN OFF) בגין פעילות העבר שקדמה לתאריך הרטרואקטיבי הנקוב בפוליסות שנערכו לפי ס"ק (א) לעיל וזאת לתקופת ביטוח של עד 7 שנים.

3.6. שיפוי לנושאי המשרה

החברה מעניקה כתבי שיפוי לדירקטורים ולנושאי המשרה (שאינם מקרב בעלי השליטה וקרוביהם) המכהנים או מועסקים ושיכהנו או יועסקו 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.

נוסח כתב השיפוי, אשר אושר ע"י האסיפה הכללית של החברה מיום 01 בנובמבר 2020, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 24 בספטמבר 2020, 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.

3.7. פטור לנושאי משרה

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. באסיפה הכללית של החברה מיום 01 בנובמבר 2020, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביום 24 בספטמבר 2020, הוחלט לאשר מתן פטור מראש לדירקטורים ונושאי משרה בחברה ו/או בחברות הבנות שלה, ובכללם מר חזי דמרי, מאחריותם 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 מידי מתוקן של החברה מיום 20 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 105571-01-2020), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

בנוסף, ביום 18 במרץ 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, מאחריותם בשל נזק שיגרם 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 08 במרץ 2020 (מס' אסמכתא : 01-2020-022620), אשר התוכן הנכלל בו מובא בזאת על דרך ההפניה.

3.8. יתרות זכות ויתרות חובה של בעל השליטה/קרוביו

נכון ליום 31.12.21 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

לפרטים נוספים בדבר התקשרויות החברה בעסקאות שאינן חריגות עם בעל השליטה ו/או עם קרוביו ו/או עסקאות אשר לבעל השליטה עשוי להיות בהן ענין אישי, ראו באור 39 (עסקאות עם בעלי ענין וצדדים קשורים) לדוחות הכספיים.

עסקאות זניחות- בנוסף לעסקאות הנ"ל, ישנן התקשרויות נוספות שלבעל השליטה עשוי להיות עניין אישי באישורן, שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, אשר החברה התקשרה בהן בשנת 2021 או שהינן עדיין בתוקף במועד פרסום 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 06 בינואר 2022 (מס' אסמכתא : 01-2022-004270).

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
דוא"ל : aviv@dimri.co.il
טלפון : 08-9939000
פקסימיליה : 08-9944437

תקנה 26 - הדירקטורים של החברה⁶⁰

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 קובור 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	האם הוא דירקטור בלתי תלוי	7.
לא	לא	כן	כן	לא	לא	האם הוא דירקטור חיצוני	8.
	מומחיות חשבוטאית ופיננסית	מומחיות חשבוטאית ופיננסית	מומחיות חשבוטאית ופיננסית		-	אם כן, האם הוא בעל מומחיות חשבוטאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית	
-	-	לא	לא	-	-	האם הוא דירקטור חיצוני מומחה⁶¹	

⁶⁰ בפירוט תקנה זו מוצגים הדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד פרסום הדו"ח.
⁶¹ 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.	האם הוא עובד של החברה, של חברה בת שלה, של חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה	.9
9.1.2011	12.1.2020	18.8.2019	18.8.2019	18.8.2004	כמנכ"ל- 9.7.1989. כדירקטור - 17.4.1994.	תאריך תחילת כהונה	.10
רואת חשבון. תואר בוגר בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון, תואר בוגר במשפטים, הקריה האקדמית אונו. בעלת תעודת מגשרת, בוררת וביקורת פנים.	עורכת דין בעלת תואר ראשון (LLB) במשפטים, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני (LLM) במשפט מסחרי, אוניברסיטת תל אביב בשיתוף ברקלי 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.	השכלה	.11
רואת חשבון, מנכ"ל ויו"ר סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ, מבקרת פנים מועצה אזורית נאות חובב.	דירקטורית בבנק מרכזי דיסקונט בע"מ	חברות בדירקטוריונים, יועץ כלכלי, מרצה 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.	עיסוקים השניים האחרונות	.12
לא	לא	לא	לא	לא	לא	האם הוא בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה	.13

דינה סבן	תמר סלמניק	גיל כהן	מיכאל בר חיים	אסי חורב	יגאל דמרי		
סבן שירותי ניהול וייעוץ בע"מ	בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	הכשרת היישוב בישראל בע"מ, סלע נדל"ן בע"מ, נופר אנרגיה בע"מ, יו"ר ועדת השקעות נוסטר-מנורה מבטחים; פליינג ספארק בע"מ	מנורה מבטחים- חבר ועדת אשראי חיצונית; שמן משאבי נפט וגז בע"מ	-	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 גלים 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, י.ח. דמרי השקעות בדרך בע"מ, Dimri Holdings SRL, Dimri & Construction Development SRL, Dimri Holdings CZ, Yahalom Group Dimri, SRL Residential Project SRL, Dimri & Construction Development BAST1 .SRO	תאגידים שבהם משמש כדירקטור (פרט לחברה)	.14
כן	כן	כן	כן	לא	לא	האם החברה רואה בו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון על פי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות	.15

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד בתאריך חתימת הדו"ח

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	09.05.1974	27.12.1984	14.08.1954	19.03.1974	25.12.1967	31.07.1962	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 החברה	מבקר פנים	סמנכ"ל ארגון ושיטות	סמנכ"ל תפעול	סמנכ"ל קשרי לקוחות.	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים	תפקיד בחברה, בת- בחברה קשורה או בעל עניין בחברה	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		
קורס ניהול ומימון נדל"ן, המרכז הבינתחומי הרצליה.	לימודי תעודה – ניהול רכש וקניינות, המכללה האקדמית ספיר	עורכת דין. תואר בוגר במשפטים מאוניברסיטת תל-אביב; קורס מזכירי חברות במרכז הישראלי 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
סמנכ"ל שיווק ומכירות, מנהל מכירות ארצי בחברה	סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה בחברה	מזכירת החברה	חשבת החברה	מבקר פנים בחברות וחשב מלווה במועצות אזוריות	סמנכ"ל ארגון ושיתות בחברה	סמנכ"ל תפעול בחברה	סמנכ"ל קשרי לקוחות בחברה	משנה למנכ"ל וממונה על הכספים בחברה	עיסוקים בחמש השנים האחרונות	.8

תקנה 26ב - מורשי חתימה עצמאיים בחברה
אין.

תקנה 27 - רואי החשבון של החברה
בריטמן, אלמגור זהר ושות', רואי חשבון, דרך מנחם בגין 132, תל אביב.

תקנה 28 – שינוי בתקנון החברה
במהלך שנת 2021 לא נעשה שינוי בתקנון החברה.

תקנה 29א) - המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית (החלטות כמפורט בסעיפי המשנה של תקנה 29א)

1. ביום 24 במרץ 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 19 באפריל 2021.

1. ביום 28 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 30,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 15 בדצמבר 2021.

תקנה 29ב)

בתקופת הדו"ח לא נתקבלו החלטות האסיפה הכללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה 29א) לתקנות הדוחות.

תקנה 29ג) - החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 12 בספטמבר, 2021 התקיימה אסיפת בעלי מניות של החברה בה אושר כדלקמן:

1. הארכת ותיקון התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר חזי דמרי בתפקיד סמנכ"ל רכש ולוגיסטיקה ואחראי ביצוע בפרויקטים בחו"ל, באותם תנאים לפיהם מכהן כיום, לתקופה בת 3 שנים נוספות החל מיום 1 בנובמבר 2021, למעט בשינויים המפורטים בסעיף 1.3.2 לדוח זימון האסיפה.

2. הארכה ותיקון התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר אופיר דמרי בתפקיד מנהל פיתוח עסקי במחלקת נכסים מניבים, באותם תנאים לפיהם מועסק כיום, לתקופה בת 3 שנים נוספות החל מיום 1 בנובמבר 2021, למעט בשינויי המפורט בסעיף 1.4.2 לדוח זימון האסיפה.

תקנה 29א' – החלטות החברה - החלטות בהתאם לתקנה 29א(3,4):

1. ביום 12 באוגוסט 2021 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.

2. 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 2.3-2.4 לעיל.

מידע נספיי נפרד



מידע כספי נפרד לשנת 2021

ערוך בהתאם להוראות תקנה 9 לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידעיים), התש"ל - 1970

תוכן העניינים

עמוד

286	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מידע כספי נפרד :
287	נתונים על המצב הכספי
289	נתונים על הרווח הכולל
291	נתונים על תזרימי המזומנים
295	מידע נוסף

לכבוד
בעלי המניות של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ

שד' ירושלים 1
נתיבות

א.ג.נ.,

הנדון: דו"ח 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 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. 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 שישומו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), התש"ל - 1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 24 מרץ 2022

תל אביב - משרד ראשי

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

משרד נצרת
מרני אבן עמר 9
נצרת, 16100

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

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

טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
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

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

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

**נתונים על המצב הכספי
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר		באור	
2020	2021		
מבוקר			
			נכסים
			נכסים שוטפים
174,266	71,809	2	מזומנים ושווי מזומנים
42,420	168,197	3	פקדונות מוגבלים בשימוש
5,000	9,322	4	נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח והפסד
16,311	22,903		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
310,444	296,325		לקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
104,920	95,495		חייבים ויתרות חובה
23,267	36,490		נכסים לא שוטפים המוחזקים למכירה
957,703	998,708		בניינים בהקמה ומלאי דירות למכירה
1,634,331	1,699,249		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
292,500	317,568		מקדמות ששולמו ע"ח מקרקעין
1,179,676	1,225,861		מלאי מקרקעין ומקרקעין בייעוד לשימוש מעורב
36,674	46,541		לקוחות, חייבים והלוואות לזמן ארוך
839	839		נכס פיננסי בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר
161,255	144,604		השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
39,056	40,567		רכוש קבוע, נטו
553,770	860,564		נדלין להשקעה
82,030	19,096		נדלין להשקעה בהקמה
11,806	33,121	5	נכסי מסים נדחים
2,357,606	2,688,761		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,991,937	4,388,010		סה"כ נכסים

**נתונים על המצב הכספי (המשך)
אלפי ש"ח**

ליום 31 בדצמבר		
2020	2021	
מבוקר		
		התחייבויות והון
		התחייבויות שוטפות
		אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
263,042	372,008	אחרים כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
143,458	159,414	חלויות שוטפות של אגרות חוב הפרשות
16,417	24,231	הפרשה לתביעות
1,655	3,465	ספקים ונותני שירותים
76,047	89,283	זכאים ויתרות זכות
94,999	145,756	התחייבות בגין הטבות לעובדים
9,979	10,552	התחייבות למתן שירותי בנייה
57,426	43,570	התחייבות בגין מסים שוטפים
4,233	17,140	התחייבויות בגין נכסים המוחזקים למכירה
21,996	45,420	התחייבות בגין חוזים עם לקוחות
89,013	177,394	סה"כ התחייבויות שוטפות
778,265	1,088,233	
		התחייבויות לא שוטפות
		הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי
1,079,509	1,184,905	אחרים
749,780	587,799	אגרות חוב הפרשות
17,889	14,535	התחייבויות בגין הטבות לעובדים
12,470	17,109	זכאים ויתרות זכות
2,549	184	מקדמות מלקוחות
113	765	סה"כ התחייבויות לא שוטפות
1,862,310	1,805,297	
		הון
18,884	18,884	הון מניות
443,240	443,240	פרמיה על מניות
(5,250)	(5,250)	מניות באוצר
(29,626)	(40,796)	קרנות הון
924,114	1,078,402	עודפים
1,351,362	1,494,480	סה"כ הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
		סה"כ התחייבויות והון
3,991,937	4,388,010	

אסי חורב,
יו"ר הדירקטוריון

נורית טואיטו,
משנה למנכ"ל וממונה על
הכספים

יגאל דמרי,
מנכ"ל

תאריך אישור המידע הכספי הנפרד: 24 מרץ 2022

נתונים על תזרימי המזומנים - אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מבוקר			
137,210	152,680	234,288	תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
42,712	40,698	66,375	רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה
(1,563)	5,073	8,623	הוצאות מסים
46,185	56,601	60,611	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות, נטו ממס
(8,523)	(1,570)	(2,347)	הוצאות ריבית ומימון
(1,210)	(3,218)	(2,567)	הכנסות ריבית ומימון
(136)	(216)	-	שערוך אגרות חוב והפחתת פרמיה וניכיון
(61)	(21)	(353)	הפרשי שער בגין חברות מוחזקות
(29,736)	-	(10,456)	רווח ממימוש רכוש קבוע
7,442	(1,533)	(30,297)	רווח ממימוש נדל"ן להשקעה
(21)	-	-	הפסד (רווח מביטול) ירידת ערך נדל"ן להשקעה
(2,271)	-	(1,306)	רווח ממימוש נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד
400	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים דרך רו"ה
11,007	23,583	30,800	הפסד מירידת ערך מלאי
-	3,387	-	פחת
-	-	(2,935)	הפסד מירידה בשיעור ההחזקה בחברה מוחזקת
201,435	275,464	350,436	רווח מביטול עסקה
(48,158)	(13,857)	(12,908)	שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:
152,176	257,336	279,150	גידול בלקוחות וחייבים אחרים
728	3,232	9,858	קיטון במלאי בניינים בהקמה
(236,266)	(304,504)	(351,607)	קיטון בנכסים מוחזקים למכירה
27,564	(402,080)	(142,425)	גידול במלאי מקרקעין
2,164	(6,516)	54,299	קיטון (גידול) במקדמות ע"ח מקרקעין
1,419	1,469	4,056	גידול (קיטון) בספקים וזכאים אחרים
4,156	3,023	4,460	גידול בהפרשות והטבות לעובדים
2,461	19,535	23,424	גידול בהפרשה לאחריות ורישום
(94,733)	10,350	88,883	גידול בהתחייבויות בגין נכסים מוחזקים למכירה
6,845	(20,887)	(125,777)	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין חוזים עם לקוחות
(181,644)	(452,899)	(168,587)	קיטון (גידול) בפקדונות מוגבלים בשימוש
(42,021)	(57,901)	(61,918)	תשלומי ריבית
7,444	175	252	תקבולי ריבית
(40,229)	(50,622)	(68,738)	תשלומי מסים
(55,015)	(285,783)	51,445	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)
אלפי ש"ח

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
מבוקר			
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(3,163)	(24,950)	(3,018)	רכישת נכסים פיננסיים
23,231	4	-	תמורה מממוש נכסים פיננסיים
(5,696)	(8,053)	(9,838)	רכישת רכוש קבוע
(88,885)	(131,106)	(89,957)	רכישת והקמת נדל"ן להשקעה
573	518	1,041	תמורה מממוש רכוש קבוע
31,100	-	12,520	תמורה מממוש נדל"ן להשקעה
(20,953)	(24,106)	(22,807)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות ואחרים, נטו
-	806	3,975	פירעון הלוואות ע"י חברות מוחזקות ואחרים
-	16,130	-	דיבידנד שהתקבל מחברה מוחזקת
-	(3,134)	-	רכישת זכויות בחברה בת מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה
-	-	(2,981)	תשלום נטו עבור ביטול עסקה
(1,822)	-	(2,164)	תשלום מס בגין מימוש נדל"ן להשקעה
(65,615)	(173,891)	(113,229)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(31,605)	(33,730)	(75,907)	אשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר, נטו
361,000	618,360	606,900	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(45,844)	(256,880)	(347,410)	פירעון הלוואות לזמן ארוך
61,005	-	-	תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה
-	397,369	-	תמורה מהנפקת אגרות חוב, בניכוי הוצאות הנפקה
-	(1,959)	-	רכישה עצמית של אגרות חוב
(181,805)	(165,050)	(143,458)	פירעון אגרות חוב
(50,000)	(35,000)	(80,000)	תשלום דיבידנד
112,751	523,110	(39,875)	מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון
(7,879)	63,436	(101,659)	עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים
119,284	111,037	174,266	מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
(368)	(207)	(798)	השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות המזומנים
111,037	174,266	71,809	מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

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

- א. במהלך השנים 2021 ו-2020 נרשמו הוצאות לשלם בגין הקמה של נדלין להשקעה בסך של 4,465 אלפי ש"ח ו- 3,873 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 – עלייה בשיעור החזקה בשותפות סינמה סיטי:

א. נספח – עלייה בשיעור החזקה בשותפות במהלך שנת 2021:

אלפי ש"ח	
19	מזומנים
10	לקוחות
1,171	חייבים אחרים
10,453	קרקע
61,396	נדלין להשקעה
280	רכוש קבוע
4,246	חלק החברה בחוב השותפות כלפי השותף
(30,000)	הלוואות
(347)	ספקים
(193)	זכאים
(41,100)	חלק השותף בהתחייבות השותפות כלפי החברה
<u>5,935</u>	

ב. רווח מעלייה בשיעור החזקה בשותפות:

אלפי ש"ח	
5,935	נכסים נטו שהתווספו
(3,000)	מזומן ששולם על ידי החברה
<u>2,935</u>	סה"כ רווח בגין העלייה בשיעור החזקה

נתונים על תזרימי המזומנים (המשך)

נספח - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון:

שינויים שאינם במזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	שינוי בשיעור החזקה-איחוד יחסי	שערך והפרשי שער	תזרים מזומנים מפעילויות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח					
(1,556,913)	(30,000)	(779)	(183,583)	(1,342,551)	אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
(747,213)	-	2,567	143,458	(893,238)	
<u>(2,304,126)</u>	<u>(30,000)</u>	<u>1,788</u>	<u>(40,125)</u>	<u>(2,235,789)</u>	
שינויים שאינם במזומנים					
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	שינוי בשיעור החזקה-איחוד יחסי	שערך והפרשי שער	תזרים מזומנים מפעילות מימון	יתרה ליום 1 בינואר 2020	
אלפי ש"ח					
(1,342,551)	-	297	(327,750)	(1,015,098)	אשראי מתאגידים בנקאיים אגרות חוב
(893,238)	-	3,218	(230,360)	(666,096)	
<u>(2,235,789)</u>	<u>-</u>	<u>3,515</u>	<u>(558,110)</u>	<u>(1,681,194)</u>	

1. כללי:

(א) כללי:

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם להוראות תקנה 9' 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	
2020	2021
אלפי ש"ח	
8,206	9,049
166,060	62,760
<u>174,266</u>	<u>71,809</u>

מזומנים ויתרות בבנקים
פקדונות לזמן קצר
סה"כ מזומנים ושווי מזומנים

3. פקדונות מוגבלים בשימוש:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
42,420	168,197

פקדונות המוחזקים על ידי החברה 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	
						%	
288,007	765	52,099	86,482	67,940	80,721		2021 מכשירים שאינם נושאי ריבית
1,504,166	-	1,079,989	321,034	7,900	95,243	-0.3% + 1%	מכשירים נושאי ריבית משתנה
799,961	120,865	516,107	162,989	-	-	4.17%-2.58%	מכשירים נושאי ריבית קבועה
<u>2,592,134</u>	<u>121,630</u>	<u>1,648,195</u>	<u>570,505</u>	<u>75,840</u>	<u>175,964</u>		סה"כ
219,534	811	56,391	46,794	55,881	59,657		2020 מכשירים שאינם נושאי ריבית
1,331,445	-	1,075,597	132,950	-	122,898	-0.4% + 1%	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>		סה"כ

5. מסים על הכנסה:

(א) יתרות מסים נדחים

הרכב נכסי מסים נדחים מפורטים כדלהלן:

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021	הוכר ברווח כולל אחר	הוכר ברווח והפסד	יתרה ליום 1 בינואר 2021	
אלפי ש"ח				
11,684	-	(3,724)	15,408	הפרשי עיתוי
2	-	1	1	רכוש קבוע ונדל"ן להשקעה
5,623	-	1,206	4,417	חובות מסופקים
7,358	-	21,136	(13,778)	הפרשות
-	886	(886)	-	קרקעות, בניינים בהקמה, מלאי דירות למכירה ומקדמות מלקוחות
11,907	4,557	-	7,350	הפסדים אקטואריים
(1,667)	-	(299)	(1,368)	הפרשי שער משותפות רומניה
(1,786)	(1,562)	-	(224)	הפרשי שער בגין שטרי הון
33,121	3,881	17,434	11,806	אחר
				סה"כ

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
				סה"כ

מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
11,806	33,121

בנכסים לא שוטפים - נכסי מסים נדחים

5. מסים על הכנסה: (המשך)

(ב) הפרשים זמניים בגין השקעות בחברות מוחזקות אשר לא הוכרה בגינם התחייבות מסים נדחים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
3,011	3,007

השקעות בחברות מוחזקות

החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן דיבידנדים מחברות מוחזקות בישראל אינם חייבים במס.

5. מסים על הכנסה: (המשך)

(ג) הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2019	2020	2021
אלפי ש"ח		
52,360	40,166	83,706
629	(7,361)	103
<u>52,989</u>	<u>32,805</u>	<u>83,809</u>
(10,277)	7,893	(17,434)
<u>(10,277)</u>	<u>7,893</u>	<u>(17,434)</u>
<u>42,712</u>	<u>40,698</u>	<u>66,375</u>

מסים שוטפים
הוצאות מסים שוטפים
מסים בגין שנים קודמות
סה"כ מסים שוטפים

מסים נדחים
הכנסות מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם
של הפרשים זמניים
סה"כ מסים נדחים

סה"כ הוצאות מס

(ד) מסים על הכנסה שהוכרו ישירות בהון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
467	(3,881)
<u>467</u>	<u>(3,881)</u>

מסים נדחים
הוצאות (הכנסות) מסים נדחים בגין יצירתם והיפוכם של
סה"כ מסים על הכנסה שהוכרו בהון

(ה) יתרות מסים שוטפים

ליום 31 בדצמבר	
2020	2021
אלפי ש"ח	
4,233	17,140

התחייבות מיסים שוטפים

(ו) מידע נוסף

שומות מס עד וכולל שנת 2015 נחשבות כסופיות.

6. התקשרויות ועסקאות מהותיות עם חברות מוחזקות:

(א) יתרות שוטפות

לחברה יתרות שוטפות עם חברות מוחזקות הכלולות בסעיף ספקים בסך 480 אלפי ש"ח.

(ב) שטרי הון

בשנת 2021 העמידה החברה לחברות מוחזקות שטרי הון ללא ריבית בסך של 1,962 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 2021.

(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 שולם ביום 19 באפריל 2021.

ביום 28 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 1.6 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 15 בדצמבר 2021.

ביום 24 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 62,000 אלפי ש"ח (הדיבידנד למניה 3.31 ש"ח). הדיבידנד שולם ביום 26 באפריל 2022.

(ג) חקירה על ידי רשות התחרות, בקשר לתביעה נגזרת ובקשה לתביעה ייצוגית

לעניין בקשה לאישור תובענה ייצוגית בנושא אופן הצמדת תמורות בחוזי מכר דירות, ראה ביאור 20 ג' 1 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 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:

5. יגאל דמרי, מנהל כללי;
6. 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 טסטים 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 יזום ורכש פרויקטים 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 31.12.2021 ("מועד הדיווח"), הינה אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)1):

הצהרת מנהלים - הצהרת מנהל כללי

אני, יגאל דמרי, מצהיר כי:

- (8) בחנתי את הדוח התקופתי של י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ (להלן – "התאגיד") לשנת 2021 (להלן – "הדוחות");
 - (9) 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;
 - (10) 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;
 - (11) 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;
 - (12) 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 2022

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 2021 (להלן: "הדוחות");
 - (13) 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;
 - (14) 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;
 - (15) 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;
 - (16) 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, 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.

חתימה
נורית טואיטו, מנהלת הכספים

24 מרץ 2022
תאריך