



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2022

**אפריקה ישראל מגורים בע"מ**

דוחות כספיים  
**ליום 31 בדצמבר 2022**

# אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים  
ליום 31 בדצמבר 2022

## תוכן העניינים

### עמוד

2-5

דוחות רואה החשבון המבקר

#### הדוחות הכספיים:

6-7

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

8

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

9

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

10-11

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

12-90

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ  
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי  
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970**

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2022. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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 (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קיימו 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 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 שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2022.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 והדוח שלנו, מיום 16 במרס 2023, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

סומך חייקין  
רואי חשבון

16 במרס 2023

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של אפריקה ישראל מגורים בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן "החברה") לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת הדוחות המאוחדים על רווח והפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד יחסי אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 9.2% וכ- 7.3% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 1% כ- 0.8% וכ- 0.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות ושותפות בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני אשר ההשקעה בהן הינה כ-106,011 אלפי ש"ח וכ-35,439 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021, בהתאמה, וחלקה של הקבוצה ברווחיהן הינו כ-40,187 אלפי ש"ח, כ-63,934 אלפי ש"ח וכ-4,692 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2022, 2021 ו-2020, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ושותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ושותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2022 ו-2021 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

### ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגבי היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

### מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים

כפי שמתואר בביאורים 2.כ(1) ו- 4.א(2) לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסות ממכירת דירות למגורים לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת החברה את שיטת התשומות מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע כגון: קרקע, היטלים ועלויות אשראי. על מנת לחשב את שיעור ההתקדמות (להלן "שיעור ההשלמה") החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט. לשינוי באומדן שיעור ההשלמה, עשויה להיות השפעה משמעותית על מדידת ההכנסות ממכירת הדירות המוצגות בדוחות הכספיים של החברה.

### מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

הביקורת שלנו ביחס למדידת ההכנסות בדוחות הכספיים הינה מורכבת מאחר והיא מבוססת על תחשיבים אריתמטיים ועל הערכת ההנהלה בדבר קצב התקדמות הביצוע בפרויקט, לפיכך זיהינו את מדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים כעניין מפתח בביקורת.

### המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שביצענו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

- בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של הבקורות הפנימיות המסוימות הקשורות במדידת ההכנסות ממכירת דירות למגורים.
- בחנו כי המדיניות החשבונאית למדידת ההכנסות עולה בקנה אחד עם כללי החשבונאות החלים על החברה.
- דגמנו חוזים עם דיירים לצורך בחינת הנתונים ששימשו את החברה בתחשיב מדידת ההכנסה.
- ביצענו, באופן מדגמי, ניתוח סבירות של שיעור ההשלמה אל מול תקופות קודמות ואל מול דוחות ביצוע.
- ערכנו, באופן מדגמי, חישוב בלתי תלוי של שיעור ההשלמה ובדקנו התאמה לשיעור ההשלמה שחושב על ידי החברה.
- בחנו, באופן מדגמי, את התחשיבים והנתונים ששימשו לצורך חישוב שיעור ההשלמה ומדידת ההכנסות.

### האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, יתרת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של 559,100 אלפי ש"ח וסך הרווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022 הסתכם לסך של 83,406 אלפי ש"ח. כפי שמתואר בביאורים 2.2, 4.א(6) ו- 12 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת נדל"ן להשקעה בשווי הוגן. בקביעת השווי הוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וכלל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף, ערך השייר וכן שיעור ההיוון המתאים. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או ככולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי הוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה. לצורך קביעת השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הנהלת החברה על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים.

סומך חייקין  
מגדל המילניום KPMG  
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609  
תל אביב 6100601  
03 684 8000

#### מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

ביקורת הערכות השווי דורשת מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את ההנחות והאומדנים האמורים לעיל במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה. לשינויים באומדנים וההנחות המתוארים לעיל עשויה להיות השפעה מהותית על אומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה. לפיכך זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת.

#### המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים שבוצעו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו וכן במסגרת הביקורת שבוצעה על ידי רואי החשבון האחרים:

- קיום שיחות עם רואי החשבון המבקרים האחרים לצורך הבנת הנהלים והממצאים שבוצעו והתקבלו על ידם.
- בחינה, באופן מדגמי, של בסיסי הנתונים ששימשו את מערכי השווי לצורך עבודתם.
- הערכה של מומחיותם ואי תלותם של מערכי השווי שהחברה עשתה בהם שימוש לצורך הכנת הערכות השווי.
- השוואה של תוצאות הערכות השווי של השנה הנוכחית אל מול הערכות השווי למועד הקודם תוך בחינה של הפרמטרים שהשתנו והסיבות לשינויים.
- בחינה מדגמית של נאותות המתודולוגיה וסבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה לצורך קביעת השווי ההוגן לרבות באמצעות תשאולים של הנהלת החברה ומערכי השווי מטעמה.
- בדיקה מדגמית של יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההגון ובדיקת החישובים.
- סקירת הערכות השווי, על בסיס מדגמי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.

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 2022, והדוח שלנו מיום 16 במרס 2023 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין  
רואי חשבון

16 במרס 2023

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>נכסים</b>
			<b>נכסים שוטפים</b>
171,089	118,787	5	מזומנים ושווי מזומנים
469,146	569,634	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	240,921	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
69,258	65,450	8	חייבים ויתרות חובה
319,838	234,761	9	לקוחות ונכסים בגין חוזים
8,213	2,500		נכסי מיסים שוטפים
877,748	1,032,797	10	מלאי בניינים למכירה
<u>2,170,675</u>	<u>2,264,850</u>		<b>סה"כ נכסים שוטפים</b>
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
1,004,468	724,780	11	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
462,500	559,100	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
378,637	414,753	13	הלוואות חברות מוחזקות והשקעות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני
19,683	19,001		מוניטין
2,983	2,707	33	נכסי מיסים נדחים
33,810	35,135	15	חייבים לזמן ארוך
4,252	3,994		רכוש קבוע
<u>1,906,333</u>	<u>1,759,470</u>		<b>סה"כ נכסים לא שוטפים</b>
<u>4,077,008</u>	<u>4,024,320</u>		<b>סה"כ נכסים</b>

אהרן פרנקל  
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין  
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג  
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 במרס 2023

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.



ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			<b>התחייבויות והון</b>
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
1,124,211	907,718	16	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות
51,694	76,366	17	מתאגידים בנקאיים ואחרים
56,987	57,803	18	קבלנים וספקים
104,686	148,612	19	זכאים ויתרות זכות
52,413	48,560	20	התחייבויות למוכרי מקרקעין
202,796	568,406	9	הפרשות
-	15,432	33	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
1,592,787	1,822,897		התחייבויות בגין מסים שוטפים
			<b>סה"כ התחייבויות שוטפות</b>
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
597,890	469,860	21	אגרות חוב
531,209	289,323	22	הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
46,609	10,369	23	התחייבויות פיננסיות אחרות
57,879	60,731	33	התחייבויות בגין מיסים נדחים
4,028	2,981		התחייבות בגין הטבות לעובדים
1,237,615	833,264		<b>סה"כ התחייבויות לא שוטפות</b>
2,830,402	2,656,161		<b>סה"כ התחייבויות</b>
			<b>הון</b>
12,643	12,643	24	הון מניות
228,959	228,959	24	פרמיה על מניות
1,005,004	1,126,557		יתרת עודפים
1,246,606	1,368,159		<b>הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה</b>
4,077,008	4,024,320		<b>סה"כ התחייבויות והון</b>

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2020	2021	2022	ביאור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,343,290	1,114,256	962,543	27	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,151,820	920,014	738,798	28	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
191,470	194,242	223,745		<b>רווח גולמי</b>
26,408	29,751	31,998	29	הוצאות מכירה ושיווק
25,466	28,738	30,340	30	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(20,438)	(83,395)	(83,406)	12	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדלן להשקעה בהקמה
1,725	5,548	(2,619)		הוצאות אחרות, נטו
158,309	213,600	247,432		<b>רווח תפעולי</b>
(52,026)	(46,405)	(72,356)	31	הוצאות מימון
8,018	23,752	17,844	32	הכנסות מימון
(44,008)	(22,653)	(54,512)		<b>הוצאות מימון, נטו</b>
17,324	81,189	52,485		חלק ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
131,625	272,136	245,405		<b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>
(29,057)	(52,365)	(43,902)	33	מסים על ההכנסה
102,568	219,771	201,503		<b>רווח לשנה ורווח כולל לשנה</b>
8.11	17.38	15.94		<b>רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.נ.:</b>
				<b>רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)</b>
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	34	בסיסי ומדולל

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,246,606	1,005,004	228,959	12,643
201,503	201,503	-	-
(84,000)	(84,000)	-	-
4,050	4,050	-	-
<u>1,368,159</u>	<u>1,126,557</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022

רווח כולל לשנה  
דיבידנד שחולק בידי החברה  
זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים

יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,116,835	875,233	228,959	12,643
219,771	219,771	-	-
(90,000)	(90,000)	-	-
<u>1,246,606</u>	<u>1,005,004</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2021

רווח כולל לשנה  
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

סך הכל הון	עודפים	פרמיה על מניות	הון מניות
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,064,267	822,665	228,959	12,643
102,568	102,568	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,116,835</u>	<u>875,233</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח כולל לשנה  
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
102,568	219,771	201,503
(308,251)	(41,095)	(115,628)
(20,438)	(83,395)	(83,406)
3,771	7,245	1,849
(17,324)	(81,189)	(52,485)
11,528	(9,493)	19,277
-	-	4,050
26,281	55,479	32,416
29,057	52,365	43,902
(172,808)	119,688	51,478
(12,856)	(15,785)	4,605
(215,912)	180,126	85,077
189,271	326,165	634,246
48,342	(79,261)	24,672
(1,176)	21,786	(8,615)
(25,001)	3,308	(3,853)
(975)	1,044	(1,047)
(18,307)	437,383	735,085
(30,224)	(50,747)	(19,629)
(221,339)	506,324	766,934
(3,648)	(4,000)	(8,221)
(308)	(741)	(10,835)
(1,107)	(1,718)	(942)
2	3,687	6,129
(74,671)	(31,172)	(4,815)
99,499	(378,813)	(100,488)
4,682	4,066	11,576
(60,919)	72,401	24,578
(36,470)	(336,290)	(83,018)
284,832	-	-
(101,543)	(129,799)	(129,799)
11,560	205,429	(424,056)
235,619	262,150	3,897
(50,000)	(90,000)	(84,000)
(52,498)	(298,312)	(48,863)
(48,713)	(51,886)	(53,397)
279,257	(102,418)	(736,218)

**תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת**

רווח לשנה  
**התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:**  
 שינוי בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:  
 שינוי שווי הוגן של נדל"ן להשקעה פחת והפחתות  
 חלק הקבוצה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני  
 הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים  
 זקיפת הטבה בגין אופציות לעובדים  
 הוצאות מימון, נטו  
 הוצאות מיסים על ההכנסה

**שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:**

שינוי בחייבים ויתרות חובה  
 שינוי בלקוחות ונכסים בגין חוזה  
 שינוי במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות  
 שינוי בקבלנים וספקים  
 שינוי בזכאים ויתרות זכות  
 שינוי בהפרשות  
 שינוי בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו

מיסים על הכנסה ששולמו, נטו

**מזומנים נטו - פעילות שוטפת**

**תזרימי מזומנים מפעילות השקעה**

מתן הלוואה למוכרי מקרקעין ואחרים  
 השקעה בנדל"ן להשקעה  
 רכישת רכוש קבוע  
 פרעון הלוואות שניתנו  
 השקעה בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו  
 שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי  
 ריבית שהתקבלה  
 פרעון (השקעה) בחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני

**מזומנים נטו - פעילות השקעה**

**תזרימי מזומנים מפעילות מימון**

תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה  
 פרעון אגרות חוב  
 אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו  
 קבלת הלוואות לזמן ארוך  
 דיבידנד ששולם  
 פרעון הלוואות לזמן ארוך  
 ריבית ששולמה

**מזומנים נטו - פעילות מימון**

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
21,448	67,616	(52,302)
82,025	103,473	171,089
103,473	171,089	118,787

גידול (קיטון), נטו במזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה  
מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

**תאור כללי של החברה ופעילותה**

**א.** אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2022, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בחברות כלולות ובעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל, בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות.

עד ליום 28.2.2021 החזיקה דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") במניות השליטה, ואפריקה השקעות החזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס ומזכויות ההצבעה בה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021 מכרה דניה סיבוס חלק ממניות השליטה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניות השליטה חילקה לאפריקה השקעות כדיבידנד בעין.

**ב.** התפרצות נגיף הקורונה- במהלך שנת 2021 חלו עלויות וירידות בתחלואת האוכלוסיה עקב השפעתו המתמשכת של נגיף הקורונה, עקב כך הוטלו והוסרו מגבלות שונות. נכון לשנת 2022 ירדה התחלואה, לא הוטלו מגבלות המגבילות את פעילות החברה והחברה ממשיכה בפעילותה השוטפת.

**ג. הגדרות:**

בדוחות כספיים אלה -

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| (1) החברה                            | - אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל.  |
| (2) הקבוצה                           | - החברה והחברות הבנות שלה, כהגדרתן להלן.   |
| (3) אפריקה ישראל וקבוצת אפריקה ישראל | - חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות בנות שלה (חברת האם).  |
| (4) לפידות                           | - חברת לפידות קפיטל בערבון מוגבל (להלן - לפידות). בעלת השליטה בעקיפין של החברה.  |
| (4) דניה סיבוס                       | - חברת דניה סיבוס בע"מ (חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, חברת האם עד ליום 28.2.2021).                                      |
| (5) צדדים קשורים                     | - כמשמעותם בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.   |
| (6) בעלי שליטה                       | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.  |
| (7) בעלי ענין                        | - כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968  |
| (8) מדד                              | - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.   |
| (9) דולר                             | - דולר של ארה"ב.   |
| (10) חברות מוחזקות                   | - חברות מאוחדות וחברות, לרבות שותפות או עסקה משותפת, שהשקעת החברה בהן כלולה, במישרין או בעקיפין, בדוחות הכספיים על בסיס השווי מאזני. |
| (11) חברות מאוחדות/חברות בנות        | - חברות, לרבות שותפות, שדוחותיהן מאוחדים באופן מלא, במישרין או בעקיפין, עם דוחות החברה.  |

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

## א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים:

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

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 16 במרס 2023.

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

## ג. מטבע חוץ:

## (1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של כל אחת מחברות הקבוצה ומעוגלים לאלף הקרוב. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת הקבוצה.

## (2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

## (3) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של הקבוצה נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות.

## ד. מתכונת הצגת דוח על המצב הכספי ותקופת המחזור התפעולי:

הקבוצה מציגה נכסים והתחייבויות בדוח על המצב הכספי בחלוקה לפריטים שוטפים ולא שוטפים.

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד שלוש שנים, למעט פרויקט "סמל דרום" לגביו תקופת המחזור התפעולי צפויה להימשך שש שנים, לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו גם ביאור 11ב'-ד לדוחות הכספיים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

החברה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 780,768 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 1,094,394 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם נכסים להשכרה הינה 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של החברה.

## ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות הוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

## ו. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידי וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## ז. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

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

## ח. דוחות כספיים מאוחדים:

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 כח על המושקעת.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו במהלך תקופת הדיווח נכללות בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה.

דוחות כספיים של חברות בנות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

## ט. צירופי עסקים:

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק לרבות עסקאות צירופי עסקים תחת אותה השליטה נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, וכן מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת וכן השווי ההוגן של החזקות הקבוצה בישות הנרכשת טרם צירוף העסקים. בבחינת שליטה נלקחות בחשבון זכויות ממשיות המוחזקות על ידי הקבוצה ועל ידי אחרים. עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח והפסד עם התהוותן.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווי ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתאימים.

## רכישת חברת נכס שאינה צרוף עסקים

עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, הכוללת עלויות עסקה, מוקצת באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שווי ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה.



## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## י. 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, יתקבלו 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 משותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. (ראה ביאור יג' 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 והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

פעילות משותפת אשר הקבוצה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות הקבוצה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות הקבוצה לפעילויות משותפות המוחזקות ביד החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

## יא. מוניטין:

מוניטין הנובע מרכישה של עסק נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה.

מוניטין מוכר לראשונה כנכס לפי עלותו, ונמדד בתקופות עוקבות לפי עלותו בניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו.

בעת מימוש של חברה מאוחדת, סכום המוניטין המתייחס נכלל בקביעת הרווח או ההפסד מהמימוש.

## יב. עלויות אשראי:

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

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

הכנסות הנובעות מהשקעה זמנית של אשראי ספציפי שהתקבל לצורך השקעה בנכסים כשירים (כולל נדל"ן להשקעה), מנוכות מעלויות האשראי הכשירות להיוון.

כל יתר עלויות האשראי מוכרות בדוח רווח והפסד במועד היווצרותן. לעניין סיווג תזרימי מזומנים בגין ריבית ששולמה ראו ביאור 2 כז' להלן.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יג. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

חברה כלולה הינה ישות שלקבוצה יש בה השפעה מהותית, והיא אינה חברה בת או הסדר משותף. השפעה מהותית היא הכוח להשתתף בקבלת ההחלטות הנוגעות למדיניות הפיננסית והתפעולית של החברה המוחזקת, אך אינה מהווה שליטה או שליטה משותפת במדיניות זו.

התוצאות, הנכסים וההתחייבויות של חברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוחות כספיים אלה תוך שימוש בשיטת השווי המאזני. על פי שיטת השווי המאזני, השקעות בחברות כלולות ועסקאות משותפות נכללות בדוח על המצב הכספי המאוחד בעלות המותאמת לשינויים שאירעו לאחר הרכישה בחלקה של הקבוצה בנכסים נטו.

רווחים או הפסדים הנוצרים מעסקאות המבוצעות בין החברה לבין חברה כלולה או עסקה משותפת של הקבוצה, מבוטלים בהתאם לחלקה של הקבוצה בזכויות החברה הכלולה או העסקה המשותפת הרלוונטית.

## יד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת נבחנת לירידת ערך כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

בחינת ירידת ערך של ההשקעה נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה. בהתאם לכך, הפסד המוכר מירידת ערך של ההשקעה לא מיוחס לנכסים המרכיבים את חשבון ההשקעה, לרבות מוניטין, אלא מיוחס להשקעה בכללותה, ולפיכך הקבוצה מכירה בהיפוך של הפסדים שהוכרו בגין השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, כאשר בסכום בר ההשבה שלהן חלה העלייה.

במטרה לקבוע את סכום הפסד הנוצר מירידת ערך, אם בכלל, מבוצעת אמידה של הסכום בר-השבה של ההשקעה. סכום בר השבה הינו הגבוה מבין שוויה ההוגן של ההשקעה בניכוי עלויות מכירה לבין שווי השימוש שלה. בקביעת שווי השימוש של ההשקעה הקבוצה אומדת את חלקה בערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים העתידיים אשר חזוי כי ינבעו מדיבדנדים שיתקבלו מההשקעה ומהמימוש הסופי שלה.

## טו. מלאי בניינים למכירה:

מלאי בניינים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי בניינים למכירה כוללת את העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, עבודת קבלני משנה ועלויות אשראי שיש להוון כאמור בביאור 2'ב.

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות לבין שווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי בניינים למכירה נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין, מוכרת כנכס בדוח על המצב הכספי בגובה שוויה ההוגן של חלק הקרקע המתייחס לדירות שיימכרו לרוכשים חיצוניים, במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לחברה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. ההתחייבות למתן שירותי הבנייה ומלאי המקרקעין נזקפים להכנסות ועלות המכר בהתאמה, בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

קרקע, הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם מוכרת בדוח על המצב הכספי בגובה שוויה ההוגן כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה, והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח הרווח והפסד מדי תקופה. שינויים בגין ערך הזמן מטופלים בהתאם לאמור בביאור 2'ב.

## אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

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

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## טז. מלאי מקרקעין:

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

## יז. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבני מגורים להשכרה ומסחר וכן מבנה בהקמה המיועד להשכרה למגורים. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות הכוללת את עלויות העסקה, לרבות עלויות אשראי מהוונות. בתקופות העוקבות להכרה הראשונית, נמדד הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן (רמה 3). רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נכללים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה נטו".

## יח. נכסים פיננסיים:

## (1) כללי:

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי של החברה כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית 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 יזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

## (2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד (הכוללים בעיקר הלוואות לחברות כלולות ועסקאות משותפות).

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## יח. נכסים פיננסיים: (המשך)

**(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 כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

הכנסות ריבית מחושבות תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית. החישוב מבוצע על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו של נכס פיננסי למעט:

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי אשראי 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 הנמדדים 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 (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

**(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:**

הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, 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 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

המדידה של הפסדי אשראי צפויים הינה פונקציה של ההסתברות להתרחשות כשל, גובה ההפסד במקרה של התרחשות כשל והחשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל. אומדן ההסתברות להתרחשות כשל וגובה ההפסד מבוסס על נתונים היסטוריים המתואמים על ידי מידע צופה פני עתיד לרבות קיומם של בטחונות (יחידות הדיור במרבית הנכסים הפיננסיים ונכסי החוזה) ואמצעים אחרים לחיזוק אשראי שהם חלק מהתנאים החזויים ואשר אינם מוכרים בנפרד על ידי הישות.

לגבי נכסים פיננסיים, החשיפה המקסימלית להפסד באירוע כשל הינה הערך בספרים ברוטו של הנכס הפיננסי במועד הדיווח.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים: (המשך)

## (5) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

לגבי נכסים פיננסיים, הפסדי אשראי חזויים הינם ההפרש בין כל תזרימי המזומנים החוזיים שהקבוצה זכאית להם בהתאם לחוזה לבין כל תזרימי המזומנים שהקבוצה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבי המקורי.

## 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. מידע צופה פני עתיד שהובא בחשבון כולל תחזיות של ענפי התעשייה של הלוויים, המתקבלים מדוחות של מומחים כלכליים, אנליסטים, גופים ממשלתיים וארגונים דומים אחרים.

## (6) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד.

## (7) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

## (8) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים 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.

## יט. התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

## התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

ההתחייבויות הפיננסיות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור כמו גם יתרות ספקים, זכאים, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה 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 תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

## גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית ששולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

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

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

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

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

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

זיהוי חוזה:

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

- א. הצדדים לחוזה אישרו את החוזה בכתב והם מחויבים לקיים את המחויבויות המיוחסות להם.
- ב. הקבוצה יכולה לזהות את הזכויות של כל צד לגבי הסחורות או השירותים אשר יועברו
- ג. הקבוצה יכולה לזהות את תנאי התשלום עבור הסחורות או השירותים אשר יועברו
- ד. לחוזה יש מהות מסחרית
- ה. צפוי שהקבוצה תגבה את התמורה לה היא זכאית עבור הסחורות אשר יועברו ללקוח

כאשר החוזה עם לקוח אינו מקיים את הקריטריונים האמורים (בעיקר בחוזים מותנים), תמורה שהתקבלה מהלקוח מוכרת כהתחייבות עד שהקריטריונים מתקיימים.

זיהוי מחויבות הביצוע:

הקבוצה מפרידה במועד ההתקשרות בחוזה, או במסגרת ביצוע שינויים בחוזה, מחויבויות ביצוע אשר ניתנות לזיהוי בנפרד. הבטחה בחוזה המהווה מחויבות ביצוע נפרדת הינה הבטחה להעביר ללקוח אחד מהשניים הבאים:

סחורה או שירות (או חבילה של סחורות או שירותים) שהם מובחנים, או סדרה של סחורות או שירותים מובחנים שהם למעשה זהים ויש להם אותו דפוס העברה ללקוח.

הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר:

1. הלקוח יכול להפיק תועלת מהסחורה או השירות בעצמם או ביחד עם משאבים אחרים הניתנים להשגה בנקל ללקוח, וכן
2. ההבטחה של הקבוצה להעביר את הסחורה או השירות ללקוח ניתנת לזיהוי בנפרד מהבטחות אחרות בחוזה. על מנת לבחון האם הבטחה להעביר סחורה או שירות ניתנת לזיהוי בנפרד, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה בהקשר לחוזה היא להעביר כל סחורה או שירות באופן נפרד, או שמסופק שירות משמעותי של שילוב הסחורות או השירותים שהובטחו בחוזה לתוצר משולב עבורו הלקוח התקשר בחוזה.

כאשר שירותים או סחורות שהובטחו אינם מובחנים, הקבוצה משלבת אותם עם שירותים או סחורות אחרים שהובטחו עד לזיהוי חבילה של שירותים או סחורות שהיא מובחנת.

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

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כ. הכרה בהכנסה: (המשך)

## (1) הכנסה ממכירת דירות: (המשך)

## קביעת מחיר העסקה:

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. הקבוצה אומדת את סכום התמורה המשתנה על ידי שימוש בשיטת הסכום הסביר ביותר מאחר ושיטה זו מתארת בצורה הטובה ביותר את סכום התמורה שהיא זכאית לו.

## קיום מחויבויות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה עם לקוחות האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה 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 הישות ככל שהישות מבצעת; או,
- (ב) ביצועי הישות יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
- (ג) ביצועי הישות אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לישות ולישות יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הקבוצה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטית שהתקבלה, כאשר הקבוצה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, הקבוצה מכירה בהכנסה לאורך זמן. כאשר לא מתקיימים התנאים האמורים, ההכנסה מוכרת בנקודת זמן אחת.

## מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת 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. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

## הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כ. הכרה בהכנסה: (המשך)

## (1) הכנסה ממכירת דירות: (המשך)

## נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה:

כאשר כל אחד מהצדדים לחוזה (החברה והלקוח) ביצע את מחויבויותיו, החברה מציגה את החוזה בדוח על המצב הכספי כנכס בגין חוזה או כהתחייבות בגין חוזה, בהתאם ליחסים בין הביצועים של החברה לבין התשלום של הלקוח.

**נכס בגין חוזה**

נכס בגין חוזה מוצג כאשר החברה מבצעת העברה לאורך זמן של הדירה ללקוח לפני שהלקוח משלם תמורה או לפני שחל מועד פירעונה של התמורה, למעט סכומים המוצגים כלקוחות. זכות החברה לנכס בגין חוזה מותנית בהעברת הדירה ללקוח.

**התחייבות בגין חוזה**

התחייבות בגין חוזה מוצגת כאשר קיימת לחברה מחויבות להעביר את הדירה ללקוח שבגינה החברה קיבלה תמורה מהלקוח או כאשר חל מועד פרעונה של התמורה, כמוקדם מביניהם.

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס בגין חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

**קיומו של רכיב מימון משמעותי**

לצורך מדידת מחיר העסקה, הקבוצה מתאימה את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. 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 בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

במקרים בהם הפער בין מועד קבלת התשלום לבין מועד העברת הסחורה או השירות ללקוח הינו שנה או פחות, הקבוצה מיישמת את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ואינה מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בחלק מחוזי המכר של הקבוצה, לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה, כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק מהתמורה נדחה לתום הפרויקט. במקרים אלו, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות/הכנסות מימון בהתאם.

**עסקת קומבינציה:**

קרקע הנרכשת על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר הקרקע, מוכרת לפי שוויה ההוגן במועד שבו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל ולבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המבנה המוקם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות בגין חוזה.

הקבוצה מכירה בהכנסות ועלויות בגין מכירת הדירות לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות בגין חוזה.

**קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומבינציית דירות:**

בעסקת קומבינציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד



## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף. החברה זוקפת את הוצאות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

**עלויות:**

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

**(2) הכנסות מדמי שכירות:**

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית של נכסי נדל"ן להשקעה מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

**(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:**

הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול מוכרת בהתאם לשלב ההשלמה של העסקה הנמדד בדרך כלל בהתאם לקריטריונים שנקבעו בהסכם הניהול.

**כא. חכירות:****הקבוצה כחוכר:**

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך 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 הקבוצה 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 הקבוצה מהנכסים החכורים.

**הקבוצה כמחכיר:**

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.

**כב. הפרשות:**

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

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

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.

**כג. הכנסות והוצאות מימון:**

הכנסות מימון כוללות הכנסות ריבית בגין סכומים שהושקעו והכנסות מדיבידנדים. הכנסות ריבית מוכרות עם צבירתן, באמצעות שיטת הריבית האפקטיבית. הכנסות מדיבידנדים מוכרות במועד בו מוקנית לחברה הזכות לקבלת תשלום.

## ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

## כג. הכנסות והוצאות מימון (המשך):

הוצאות מימון כוללות הוצאות ריבית על הלוואות שהתקבלו, שינויים בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים המוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, הפסדים מירידת ערך של נכסים פיננסיים. עלויות האשראי, שאינן מהוונות, נזקפות לדוח רווח והפסד לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

## כד. 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 שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

## (2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או 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 לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

## (3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצרכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצרכי 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 הפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה 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 המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים 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 החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, הנדל"ן להשקעה של החברה הוא בר-פחת לצרכי מס, אזי המסים הנדחים בגינו מחושבים לגבי החלק המופחת, בהתאם לשיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס, ראה גם ביאור 33ה'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. הטבות עובדים:

הטבות עובדים לטווח קצר:

הטבות עובדים לטווח קצר, הן הטבות אשר צפויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים מתום השנה בה ניתן השירות המזכה על ידי העובד.

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין שכר, חופשה ותשלומי מענקים. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד 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.

כו. 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, הכוללות כתבי אופציה למניות שהוענקו לעובדים.

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

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

כח. עסקאות תשלום מבוסס מניות

השווי ההוגן במועד ההענקה של מענקי תשלום מבוסס מניות לעובדים נזקף כהוצאת שכר במקביל לגידול בהון על פני התקופה בה מושגת זכאות בלתי מותנית למענקים. הסכום שנזקף כהוצאה בגין מענקי תשלום מבוסס מניות, המותנים בתנאי הבשלה שהינם תנאי שירות או תנאי ביצוע שאינם תנאי שוק, מותאם על מנת לשקף את מספר המענקים אשר צפויים להבשיל. ההתחייבות נמדדת מחדש בכל מועד דיווח, עד מועד הסילוק. כל שינוי בשווי ההוגן של ההתחייבות נזקף כהוצאת שכר ברווח והפסד.

כט. 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.

(2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

(3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היצג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
344.92	134.39	134.02	3.519	<b>תאריך הדוחות הכספיים:</b>
328.39	127.67	127.30	3.110	31 בדצמבר, 2022
310.51	124.19	124.31	3.215	31 בדצמבר, 2021
				31 בדצמבר, 2020
%	%	%	%	<b>שיעורי השינוי: לשנה שנסתיימה:</b>
5.0	5.3	5.3	13.2	ביום 31 בדצמבר, 2022
5.8	2.8	2.4	(3.3)	ביום 31 בדצמבר, 2021
0.30	(0.7)	(0.6)	(7.0)	ביום 31 בדצמבר, 2020

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

א. תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות:

**תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים – עלויות לקיום חוזה**

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות עלויות תוספתיות וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

התיקון יושם באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם.

ליישום התיקון לא היתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

(1) **תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: סיווג התחייבות שוטפת או בלתי שוטפת**

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

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

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

בנוסף, התיקון הבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

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

התיקון והתיקון העוקב ייושמו בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2024, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון והתיקון העוקב ייושמו למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

(2) תיקון ל- IAS 1, הצגת דוחות כספיים: גילוי למדיניות החשבונאית

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

התיקון ייושם לגבי תקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים ללא כוונה ליישום מוקדם.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל-IFRS, נדרשת הנהלת החברה, להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של הקבוצה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

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

(1) מסים על הכנסה:

החברה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות, בהתבסס על אומדני ההנהלה, בנוגע לעיתוי חבות המס הנובעת מעסקאות. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו/יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

כמו כן, יתרות נכסי מיסים נדחים נבחנת ביחס לתחזיות החברה לניצול עתידי של יתרות אלו. הבדל משמעותי בין תחזית הרווחים העתידית לבין הרווחים שיהיו בפועל עשויה להשפיע על גובה נכס המס. ראה ביאור 33 להלן.

(2) תקציב עלויות חזוי ואמידת שיעור השלמה:

החברה אומדת את תקציב העלויות החזוי לפרויקט בהתאם להערכת מחירים, כמויות ולוחות זמנים צפויים לצורך אמידת שיעור השלמה המשמש לצורך חישוב ההכרה בהכנסות, העלויות והרווח מהפרויקטים.

**ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)****א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)****(3) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין:**

התחייבות למוכרי מקרקעין בגין קרקע הנרכשת על ידי החברה במסגרת עסקת קומבינציה, בתמורה להעברת חלק מהכנסות המיזם, נמדדת לראשונה בהתאם לשווייה ההוגן של הקרקע כהתחייבות פיננסית כנגד הכרה בהתחייבות פיננסית. בתקופות דיווח עוקבות, נמדדת ההתחייבות הפיננסית בגובה הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים בעתיד, כאשר הם מהווים בשיעור הריבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד מדי תקופה.

בחישוב ההתחייבות האמורה, על החברה לאמוד הן את גובה התקבולים הצפוי והן את המועד הצפוי של קבלת התקבולים שממנו נגזרים התשלומים למוכרי המקרקעין. אומדנים אלו מבוססים על מחירוים ותחזית מכירות שהוכנו על ידי הנהלת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר ומצב השוק.

ראה ביאור 19 להלן.

**(4) הפרשות להליכים משפטיים:**

נגד הקבוצה תלויים ועומדים 65 תביעות, הליכים משפטיים, בורריות והליכי גישור בסכום כספי כולל של כ- 24.6 מיליון ש"ח, בגינם נזקפה הפרשה של כ- 976 אלפי ש"ח.

לצורך בחינת הנפקות המשפטיות של הליכים אלה, וקביעת הסבירות כי הן תתממשה לרעתה, מסתמכת הנהלת הקבוצה על חוות דעת של יועצים משפטיים ומקצועיים. לאחר שיועציה של החברה מגבשים את עמדתם המשפטית ואת סיכוייה של החברה באשר לנשוא התביעה, בין אם החברה תצטרך לשאת בתוצאותיה או שיש ביכולתה לדחות אותה, אומדת הנהלת הקבוצה את הסכום אותו יש לרשום בדוחות הכספיים, אם בכלל.

פרשנות שונה מזו של יועציה המשפטיים של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה מזו של יועציה של החברה למצב חוקי קיים, הבנה שונה של הנהלת הקבוצה לגבי חוזי התקשרות וכן שינויים שמקורם בפסיקה רלוונטית או בתוספת עובדות חדשות, יש בהם כדי להשפיע על ערכה של הפרשה הכוללת בגין הליכים המשפטיים העומדים כנגד הקבוצה ובכך להשפיע באופן מהותי על מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של הקבוצה.

ראה ביאור 20 להלן.

**(5) הערכת שווי מימוש נטו של יתרות מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה:**

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

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2022 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 725 מיליון ש"ח וכ- 1,033 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2021 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,004 מיליון ש"ח וכ- 878 מיליון ש"ח, בהתאמה.

**(6) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה:**

הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של הקבוצה מוצגים לפי שוויים הוגן לתום תקופת הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח והפסד כהכנסות או כהוצאות.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

(6) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה / נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך):

לצורך קביעת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה/ נדל"ן להשקעה בהקמה מתבססת הנהלת החברה, בעיקר, על הערכות שווי המבוצעות לכל הפחות אחת לשנה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. הנהלת החברה קבעה את השווי ההוגן תוך שימוש בשילוב גישות ההשוואה וההכנסה, בהתאמות הנדרשות.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, משך הקמת הפרויקט, גובה דמי השכירות שהוא יניב, העלות הנוספת שדרושה להקמתו עד לתפעולו השוטף וכן שיעור הריבית הנדרש למימון, פרמיית הסיכון של הפרויקט, מרכיב הגרט ושיעור ההיוון הנדרש. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכלם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שווי ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכם לסך של כ- 559.1 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2021 הוא כ- 462.5 מיליון ש"ח).

בשנים 2022, 2021 ו- 2020 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 83 מיליון ש"ח, כ- 83 מיליון ש"ח וכ- 20 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ראה ביאור 12 להלן.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

מדיניות ההנהלה היא להחזיק בסיס הון איתן במטרה לשמר את יכולת החברה להמשיך את פעילותה כדי שתוכל להניב תשואה לבעלי מניותיה, הטבות למחזיקי עניין אחרים בחברה כגון נותני אשראי ועובדי החברה, וכן על מנת לתמוך בהתפתחות עסקית עתידית. הדירקטוריון מפקח על סכומי החלוקות של דיבידנדים לבעלי המניות הרגילים. החברה התחייבה לעמוד באמות מידה פיננסיות בקשר לאשראי בנקאי שניתן לה, ראה ביאור 16ד'.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
80,479	52,341
90,610	66,446
171,089	118,787

מזומנים ויתרות בבנקים  
פקדונות בבנק לזמן קצר

ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
315,726	195,587	מזומנים ויתרות בבנקים
152,752	373,292	פקדונות בבנקים
668	755	מטבע חוץ
<u>469,146</u>	<u>569,634</u>	

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

ביאור 7 - נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2022	
2021	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
119,864	113,427	0-6.25	אגרות חוב מדינה
40,820	42,278		מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
94,699	85,216	0.1-6.4	אגרות חוב קונצרניות
<u>255,383</u>	<u>240,921</u>		

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
20,839	3,870	חייבים בגין מקרקעין
52	1,591	צדדים קשורים
-	1,775	חייבים בגין דמי ניהול
497	668	חייבים בגין דמי ניהול - צד קשור
10,116	11,407	הלוואות לזמן קצר
8,035	13,898	עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
3,605	7,668	מוסדות
-	2,376	הכנסות לקבל
13,294	7,241	נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
12,820	14,956	חייבים ויתרות חובה אחרים
<u>69,258</u>	<u>65,450</u>	



ביאור 9 - לקוחות, נכסים בגין חוזים, מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
499,964	319,838
(271,365)	(201,287)
91,239	116,210
319,838	234,761

יתרה לתחילת השנה  
 התאמה מצטברת  
 נכסים בגין חוזים שהוכרו במהלך השנה בגין חוזים חדשים  
 יתרה לסוף השנה

ג. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
92,296	202,796
(239,583)	(77,168)
1,232,064	1,328,289
(881,981)	(885,511)
202,796	568,406

יתרה לתחילת השנה  
 התאמה מצטברת  
 מקדמות אשר התקבלו השנה  
 הכנסות שהוכרו במהלך השנה  
 יתרה לסוף השנה

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
877,748	1,032,797

בניה למגורים  
 בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה:

בשנת 2022 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 79,000 אלפי ש"ח (שנת 2021 - 76,732 אלפי ש"ח, שנת 2020 - 59,672 אלפי ש"ח).

ג. Duo סמל דרום

(1) בחודש נובמבר 2007 התקשרה החברה בהסכם עם רמ-נח בע"מ (להלן - בס"ק זה: "רמ-נח") ובעלי מניות בה ובהסכם עם מגדלי סומייל בע"מ (להלן - "מגדלי סומייל"), לפיהם רכשה החברה 57.5% מהון המניות המונפק של רמ-נח מבעלי מניות בה, וכן קיבלה בהקצאה 50% מהון המניות המונפק של מגדלי סומייל.

רמ-נח ומגדלי סומייל הינן בעלות הזכויות במקרקעין הידועים כמתחם תכנית מתאר מס' תא/2988 - "פרויקט סמל" בפינת הרחובות ארלוזורוב ואבן גבירול בתל-אביב (להלן - "המתחם"). המתחם מחולק לשני מתחמי מימוש - צפוני ודרומי.

לרמ-נח, זכויות לכ- 107 יח"ד ו- 1,975 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 13 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

למגדלי סומייל זכויות לכ- 53 יח"ד ו- 1,020 מ"ר ביעוד למסחר בחלקו הדרומי של המתחם, ולכ- 8 יח"ד בחלקו הצפוני של המתחם.

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)

ג. Duo סמל דרום (המשך)

(1) המשך

בד בבד עם החתימה על ההסכמים כאמור, נחתם הסכם עסקה משותפת (להלן - "הסכם העסקה המשותפת") בין החברה לבין רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (חברה ש- 40% מהון המניות המונפק שלה הוחזק על ידי אפריקה השקעות, להלן - "אפרירם"). לפרטים נוספים בקשר עם הסכם העסקה המשותפת והתוספות לו ראה ס"ק (7) להלן.

(2) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.

(3) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.

ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב (ראה סעיף (4)) כנגד המוכר ונתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.

ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.

(4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה ואחרים וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, הסיכוי שתהיה לה השלכה על זכויות החברה במקרקעין, הינם נמוכים. הליך זה עוכב עד להכרעה בהליך תביעת עיריית תל אביב המתואר מעלה.

בחודש נובמבר 2015 הגישה עיריית תל אביב תביעה כנגד החברה וכנגד נתבעים נוספים, וביניהם חברות המוחזקות על ידי החברה ומטופלות בשיטת השווי המאזני, בטענה לזכויות בגין חלק מתוך המקרקעין. ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליון ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.

(5) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.

ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.

- ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה (המשך)
- (6) למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 510 יח"ד (לא כולל הקלות), מתוך חלק החברה כ- 358 יח"ד.
- (7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29.11.2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").
- על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.
- הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1.1.2020 בהתאם לחלקי הצדדים.
- ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט עבור השותפים, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, עבור רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרים (להלן ביחד: "החברות") יבוצע על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול כאמור ישלמו החברות לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ. בנוסף ישלמו יתר השותפים דמי ניהול לחברה כמפורט בהסכם.
- (8) ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם פרויקט DUO סמל דרום, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.
- (9) ביום 30.12.2021 התקבל בידי החברה היתר בניה מלא לפרויקט DUO סמל דרום. נכון ליום 31.12.2022 הפרויקט בשיווק ובביצוע.
- (10) ביום 29.12.2022, נחתם על ידי החברה הסכם ליווי בין החברה (בעצמה ובאמצעות רמ-נח, אפרים ומגדלי סומייל) (ביחד, להלן: "המיזם המשותף") המחזיקה בכ- 75% בפרויקט DUO סמל דרום לבין קונסורציום של תאגידים פיננסיים ישראליים (להלן: "התאגידים המלווים"), לצורך מימון הקמת פרויקט DUO (להלן: "האשראי").
- האשראי כולל מסגרת בטוחות חוק מכר בסך מירבי של 3.025 מיליארד ש"ח וכן מסגרת אשראי כספי עד סך של 660 מיליון ש"ח. האשראי נושא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת מרווח בטווח של עד 0.7% (להלן: "ריבית מסגרת האשראי").
- יצוין, כי האשראי ישמש, בין היתר, לפירעון הלוואות אשר הועמדו למיזם המשותף על ידי אחד מהתאגידים המלווים (להלן: "הבנק") לצורך מימון רכישת הקרקע מושא פרויקט DUO.
- האשראי יועמד לחברה לאחר מילוי תנאים מתלים מקובלים, לרבות, בין היתר, העמדת בטוחות להבטחת האשראי, אשר עיקרם שעבוד על הזכויות בקרקע וכן על הזכויות בפרויקט DUO, וכן חתימה על הסכם מימון בניה של השותפים בפרויקט DUO המחזיקים בכ- 25% מהשטחים המיועדים למסחר והתקיימות התנאים המתלים הקבועים בו.
- בנוסף, העמידה החברה ערבות, לטובת התאגידים המלווים, וזאת להבטחת התחייבויות החברות המוחזקות, וזאת בשים לב לשיעור החזקתיה בחברות אלה.
- בנוסף, התקשר המיזם המשותף בהסכם אשראי בסך של 100 מיליון ש"ח עם הבנק, סך אשר יועמד על ידי המיזם המשותף לקבוצת הרכישה בפרויקט DUO המחזיקה בכ- 25% מהשטחים המיועדים למגורים בפרויקט DUO. עם התקשרותה של קבוצת הרכישה בהסכם למימון חלקה בפרויקט DUO, תחזיר קבוצת הרכישה למיזם המשותף את הסכום האמור, והמיזם המשותף יפרע סכום זה לבנק, וזאת לא יאוחר מיום 31.12.2023. להשלמת התמונה יצוין, כי ככל וקבוצת הרכישה לא תשיג מימון לחלקה בפרויקט DUO עד למועד האמור, נקבעו מספר חלופות בקשר עם המשך העמדת אשראי ואופן מימון חלקה של קבוצת הרכישה בעלויות להפרויקט בכללותו.
- יצוין, כי להבטחת פירעון האשראי האמור לבנק, העמידה החברה ערבות מוגבלת בסכום, כאשר מנגד, לצורך הבטחת פירעון ההלוואה האמורה על ידי קבוצת הרכישה, תירשם משכנתא שניה על זכויות קבוצת הרכישה בקרקע ובפרויקט לטובת המיזם המשותף (לאחר משכנתא לטובת הבנק).
- ההסכמים האמורים כוללים, בין היתר, תנאים והוראות מקובלים בקשר עם פירעונם המיידים.
- (11) ביום 19.7.2022 אישרה האסיפה הכללית את התקשרותה של החברה בהסכם קבלנות עם מיזם משותף (JV) בו מחזיקה דניה סיבוס ב- 50% מהזכויות וההתחייבויות (יחד עם צד שלישי אשר אינו קשור לחברה או למי מטעמה) (להלן: "המיזם המשותף"), מכוחו יעניק המיזם המשותף לחברה ולשותפיה שירותי קבלנות להקמתן של 668 יחידות דיור בשטח מגורים של כ- 100,000 מ"ר, שטחי מסחר בשטח כולל של 12,000 וחניון תת קרקעי בשטח כולל של כ- 40,000 מ"ר בפרויקט DUO סמל דרום, בו מחזיקה החברה בכ- 52% מהזכויות, וזאת בתמורה פאושלית בסך של 887,555,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין - בשים לב לחלקה של דניה סיבוס במיזם המשותף וחלק החברה בפרויקט DUO דרום, חלק התמורה המשולם ע"י החברה לדניה סיבוס מסתכם לסך של כ- 231,000,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין.

## ד. סביון view, ירושלים

ביום 5.4.2022 התקשרה החברה בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי המסחר הנבנים בפרויקט סביון view בירושלים (להלן: "הממכר" ו-"הפרויקט", בהתאמה). הממכר כולל שטחי מסחר בשטח בנוי של כ-5,000 מ"ר (שטח עיקרי ושירות), זכויות בייעוד מסחר בשטח כולל של 4,300 מ"ר וכן 10 מקומות חניה בחניון הפרויקט. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת".

בתמורה לממכר תשלם הקונה של כ-102 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין, כאשר עד ליום 31.12.22 שולם סך של כ-92 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, והיתרה שולמה לאחר תאריך הדוחות הכספיים. בגין העסקה, צפויה החברה לרשום רווח נקי, המוערך בכ-23 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר כ-22 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 30.6.22 התקשרה החברה עם צד שלישי בלתי קשור לחברה או לבעלי השליטה (להלן בסעיף זה: "הרוכשת") בהסכם מכר למכירת מלוא זכויותיה בשטחי התעסוקה בפרויקט. הממכר כולל שטחי משרדים בשטח בנוי של כ-4,800 (שטח עיקרי ושירות) וכן 11 מקומות חניה בחניון הפרויקט ומחסן. הממכר יימסר לרוכשת ברמת "מעטפת". תמורת הממכר הינה 82 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, כאשר עד ליום 31.12.22 שולם סך של כ-15 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ. יתרת התמורה תשולם בסמוך לפני מועד מסירת הממכר. בגין העסקה, צפויה החברה לרשום רווח נקי, המוערך בכ-32 מיליון ש"ח, מתוכו הוכר כ-31 מיליון ש"ח. יצוין, כי רווח זה אינו סופי, ועיתוי ההכרה בו תלוי, בין היתר בקצב התקדמות הביצוע בפרויקט.

## ה. מחיר למשתכן נס ציונה

ביום 30.8.2018, פורסמו באתר רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") תוצאות מכרז "מחיר למשתכן" בנס ציונה (להלן: "הקרקע"), במסגרתו הוכרזה החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאות) (להלן: "החברה המוחזקת") כזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על הקרקע, ניתן להקים עליה 180 יחידות דיור (לפני שבס) (להלן: "יחידות הדיור").

על פי תנאי המכרז, 90% מיחידות הדיור תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה (כולל יח"ד שאושרו על פי שבס) תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת הקרקע, שילמה החברה המוחזקת סך כולל של כ-91 מיליון ש"ח וכן הוצאות פיתוח בסך של כ-18 מיליון ש"ח באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה.

נכון ליום 31.12.2022 שווקו כל הדיירות בפרויקט לזכאי מחיר למשתכן והפרויקט נמצא בשלבי ביצוע.

## ו. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון:

ביום 24.4.2017 הגישה השותפות של החברה ושל דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה בחברה לשעבר, הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" לרכישת זכויות במקרקעין בקשר עם עד 4 מתחמים בשכונת הנרקיסים בראשון לציון (להלן: "המכרז").

ביום 26.4.2017, הוכרזה הצעתן של החברה ודניה סיבוס במכרז האמור בנוגע למתחמים ב', ג', ד' ו- י"ד, כהצעה הזוכה (ביחד, להלן: "המתחמים"). בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 118 יחידות דיור, 144 יחידות דיור, 144 יחידות דיור ו-120 יחידות דיור (ביחד, להלן: "יחידות הדיור"), בהתאמה (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה. להלן: "היחידות הנוספות").

על פי תנאי המכרז, 75% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

החברה ודניה סיבוס פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב-50% מהון המניות. תמורת המתחמים, שילמה השותפות סך כולל של כ-239 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.

ליום 31.12.2022 הסתיימה בנייתם של מגרשים 4, 5, 6 ו-9, הכוללים 276 יח"ד. לשותפות 278 יח"ד נוספות בביצוע ובשיווק.

הנתונים בקשר עם הפרויקטים הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
971,825	691,365
32,643	33,415
1,004,468	724,780
17,946	14,171

מלאי מקרקעין  
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

ב. חלק ממלאי המקרקעין נכר מרשות מקרקעי ישראל (להלן - רמ"י). זכויות אלה טרם הועברו על שם החברה וזאת מסיבות טכניות. למרבית הקרקעות נחתם עם רמ"י הסכם פיתוח, לפיו על החברה לבצע על הקרקעות הנ"ל עבודות פיתוח ובניה בתום שלוש עד שש שנים.

ג. בשנת 2021 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ-33,455 אלפי ש"ח.

ד. ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ-174 יחידות דיור.

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ-425 מיליון ש"ח.

בהמשך, ביום 10.5.2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה החברה כ-76 יחידות דיור תמורת סך של כ-185 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6.12.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ-23 יחידות דיור כמפורט בביאור 11 לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ-75 יחידות דיור.

לאחר מועד בדוח, ביום 4.1.2023 נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.

ה. בחודש מרס 2008 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.

פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ-71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.

בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק החברה לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל-2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.

בשנת 2021 הסתיים שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ-280 יח"ד נוספות.

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

1. ביום 15.2.2012 התקשרה החברה בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לחברה, תמורת התחייבות החברה לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.ג., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה.

הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.

ביום 30.12.2013 התקבל בחברה נוסח של הודעת הוועדה המחוזית בדבר אישורה למתן תוקף של התב"ע המתוקנת בהיקף של 600 יח"ד (בהשוואה לכ- 270 יחידות דיור על פי התב"ע הקיימת) (להלן: "התב"ע המתוקנת") בקשר עם פרויקט זה. ביום 7.1.2014 התפרסמה הודעה בדבר אישור התב"ע המתוקנת.

ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה החזיקה החברה באותו מועד ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל החדשה.

יצוין, כי טרם ההתקשרות בהסכם, גבעת שמואל החדשה הוצגה בדוחות הכספיים של החברה כחברה כלולה. החל ממועד ההתקשרות בהסכם, אוחדו נכסיה התחייבויותיה ותוצאותיה של גבעת שמואל החדשה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים, לאור צירוף העסקים אשר הושג בשלבים, שבמסגרתו הושגה שליטה בחברה, נמדדים הנכסים וההתחייבויות של גבעת שמואל החדשה בשווי הוגן במועד השגת השליטה, תוך זקיפת ההפרש בין ערכם בספרים של השקעת החברה בגבעת שמואל החדשה טרם צירוף העסקים לבין השווי ההוגן במועד צירוף העסקים לרווח והפסד.

כתוצאה מהרכישה הוכר בדוחותיה הכספיים של החברה מוניטין בסך של כ- 37 מיליון, הנובע מיצירת התחייבות מסים נדחים במסגרת צירוף העסקים וכן מהטבת המס הגלומה בעסקת מניות על פני רכישת מקרקעין.

ביום 14.6.2018 אושרה למתן תוקף תכנית מפורטת במסגרתה אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל תוספת של 95 יחידות דיור נוספות, תוספת של 2,500 מ"ר לייעוד מסחר, וכן המרה של כ- 4,500 מ"ר של שטחים תת-קרקעיים לייעוד מגורים על קרקעיים.

ביום 8.8.2021, התקשרה גבעת שמואל החדשה, בהסכמים עם קרן ריט למגורים בקשר עם מכירת זכויותיה במגרש עליו ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור, בתמורה לסך של כ-85 מיליון ש"ח. כמו כן, התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסנים שנבנו בסמוך למקרקעין, בתמורה של לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח.

בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק גבעת שמואל החדשה שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, וכן תהיה זכאית להחזר הוצאות שהוציאה בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח.

עוד נקבע, כי במקרה בו שווי יחידות הדיור על המקרקעין, בהתאם להערכת שווי של שמאי מוסכם, ישקף עליית שווי עודפות מעל עליה ריאלית של 1.5% לשנה ביחס למחיר השוק כפי שנקבע בהסכם, גבעת שמואל החדשה תהיה זכאית למענק בסך השווה למחצית מהסכום העולה כאמור.

ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של גבעת שמואל החדשה בהסכם למכירת הזכויות במקרקעין כאמור לעיל והתמורה בגין התקבלה במלואה.

כתוצאה ממכירת הקרקע, רשמה החברה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 רווח, לפני מס, בסך כ- 21 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2022 הסתיים ביצועם של שלבים א' וב', הכוללים 260 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה בשלבי ביצוע 203 יחידות דיור נוספות, ובשלבי תכנון 148 יחידות דיור ו-2,500 מ"ר מסחר.

ליום 31.12.2022 החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,700 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגידים בנקאיים. ראו ביאור 37ג'.

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

ז. ביום 25.2.2020 נבחרה הצעתן המשותפת (בחלקים שווים) של החברה ושל נוה שוסטר בע"מ (להלן: "נוה שוסטר"), לרכישתה של זכות להתקשר עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") בהסכם לרכישת זכויות חכירה במגרש ברמת השרון, עליו ניתן להקים 145 יחידות דיור ושטחי מסחר בהיקף של כ- 250 מ"ר (להלן: "זכות הרכישה" ו-"המגרש", בהתאמה), וזאת כנגד תשלום דמי חכירה מהוונים בשיעור של 91% מערך שומת המגרש של רמ"י (להלן: "דמי החכירה המהוונים") ובתוספת הוצאות פיתוח לרשות המקומית.

בתמורה לרכישת זכות הרכישה, שילמו החברה ונוה שוסטר, לבעלי זכות הרכישה, סך של 27.45 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין) (חלקה של החברה 50%, בתוספת מע"מ כדין ושולם ממקורותיה העצמיים של החברה).

ח. ביום 28.10.2020 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית (ראה ביאור 14), במערכת הסכמים (להלן: "הסכמים"), ובכלל זאת התקשרותה בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהון המניות המונפק (להלן: "המניות הנמכרות") וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים (להלן: "חברת הפרויקט", "הפרויקט" ו-"המקרקעין", בהתאמה). המניות הנמכרות, מהוות את מלוא המניות המוחזקות על ידי בעל המניות המוכר (להלן: "בעל המניות המוכר"), אשר אינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה ונמכרות בתמורה לערכן הנקוב. יתרת המניות מוחזקות על ידי בעל מניות נוסף (להלן: "בעל המניות הנוסף").

ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של 92% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט (100% מחתימותיהם של בעלי הזכויות בשלב א', הכולל כ- 260 יחידות דיור).

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

ט. ביום 26.1.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם "מלון הנשיא" בירושלים (להלן "המתחם") לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו-"הרוכש", בהתאמה). התמורה בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדין). ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, התקבלה במלואה. כתוצאה מהמכירה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לשנת 2021 רווח בסכום לא מהותי. בחודש יולי 2022 התקבלה בידי החברה הודעה בדבר חבות היטל השבחה בסך כ-24 מיליון ש"ח בגין מכירת זכויות החברה במתחם. בחודש אוגוסט 2022 נחתמה תוספת להסכם המכר, לפיה הקונה יישא במלוא החבות, ככל שתהיה, בהיטל ההשבחה.

י. ביום 9.6.2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם הצבר בקרית אנו מצד שלישי. לאחר רכישת המניות הנרכשות, יחזיקו כל אחד מבין אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות המוכר ב-50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת הפרויקט.

על המקרקעין, המחולקים למתחם צפוני ומתחם מזרחי, קיימות כיום 168 יחידות דיור, כאשר לאחר פינויין, יוקמו תחתן 504 יחידות דיור, מתוכן, חלק חברת הפרויקט, הינו 336 יחידות דיור לשיווק.

בתמורה למניות הנרכשות, תשלם אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה, חלקו שולם עם הגעה ל- 80% חתימות של בעלי הדירות במקרקעין מגובות בהערות אזהרה ותב"ע מאושרת, ויתרתו במועד בו תידרש חברת הפרויקט להעמיד את ההון העצמי הנדרש לצורך קבלת המימון לפרויקט.

בהסכם נקבעו הסדרים בקשר עם העמדת המקורות שיידרשו לחברת הפרויקט לצורך השקעת ההון העצמי בפרויקט על ידי כל אחד מהצדדים, כולל מנגנוני דילול במקרה בו צד מעמיד מקורות כאמור מעבר לשיעור הנדרש ממנו על פי הסדרים אלה.

אפריקה התחדשות עירונית ובעל המניות הנוסף יהיו זכאים לדמי ניהול בשיעורים מקובלים בגין שירותים אשר יוענקו על ידם לחברת הפרויקט.

המידע בדבר כמות יחידות הדיור הצפויה הינו מידע צופה פני עתיד אשר עלול שלא להתממש, בין היתר, בשל אי קבלת אישורי הרשויות הנדרשים לתכנון הפרויקט.

הנתונים בקשר עם הפרויקט הנ"ל מוצגים בדוחות הכספיים בשיטת השווי המאזני.

## ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך (המשך)

יא. ביום 13.7.2021 התקשרה החברה בהסכם לרכישתם של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין באזור בתמורה לסך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). המקרקעין נרכשו מידי שניים מבין בעלי הזכויות במקרקעין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או למי מטעמה, המחזיקים במצטבר בכ- 67.4% מהזכויות במקרקעין (להלן, ביחד: "המוכרות"). כניסתו לתוקף של ההסכם ביחס לאחת מבין שתי המוכרות הוכפף לקבלת אישור בית המשפט המחוזי, אשר התקבל ביום 12.9.2021.

בתמורה לממכר, שילמה החברה למוכרות סך של 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (להלן: "התמורה"). התמורה כפופה להתאמה עתידית (גידול או הפחתה) בשיעור משתנה של עד כ- 9%, בהתאם למספר יחידות הדיור שיאושר במסגרת התכנית החדשה.

תשלום התמורה מומן מתוך מקורותיה העצמיים של החברה וכן באמצעות הלוואה בנקאית.

יב. ביום 16.8.2021, אישר דירקטוריון החברה את התקשרותן של החברה ואפריקה התחדשות עירונית, ביחד עם קרן להשקעות בנדל"ן (להלן: "היזמים"), בחלקים שווים ביניהם, בהסכם עם צדדים שלישיים המחזיקים במקרקעין בנתניה, בשטח כולל של כ- 19 אלפי מ"ר, מתוך מתחם הידוע כמתחם 3 במסמך מדיניות תכנונית שהוכנה על רקע תכנית נת/542/א, לרכישת זכויותיהם של בעלי הזכויות במתחם בדרך של עסקת קומבינציה.

שיעור הקומבינציה בגין זכויות הבעלים האמורים, יעמוד על כ- 37% מיחידות הדיור (כפוף להתאמות שנקבעו בהסכם) ו- 45% משטחי המסחר. בנוסף, יעניקו היזמים שירותי בניה למי מבעלי הזכויות שיבחרו בכך, בהיקף של עד 15% מכלל יחידות הדיור של בעלי הזכויות, בשים לב לשיעורי הקומבינציה. עוד נקבעו הוראות להתאמת שיעורי הקומבינציה, בשים לב, בין היתר, לשיעור רווח יזמי מינימלי מוסכם; וכן זכות לבעלי הזכויות לבטל את ההסכם ככל ששיעור הקומבינציה פוחת משיעור מינימלי מוסכם.

## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה:

ביום 9.4.2014 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים (להלן: "אפי נכסים") חברה שהיתה אז בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), בהסכם עקרונות לפיו יפעלו להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרזים אשר פורסמו על ידי מדינת ישראל, החשב הכללי במשרד האוצר ביחד עם משרד הבינוי והשיכון ורשות מקרקעי ישראל (ביחד, להלן: "המזמין"), לרכישת קרקע בהרצליה להקמת דירות מגורים להשכרה.

בכפוף לזכייה באיזה מהמכרזים, הצדדים יפעלו להקמתה של חברה ייעודית/ שותפות/ עסקה משותפת ו/או מיזם משותף, בחלקים שווים ביניהם, אשר תוקם לצורך התקשרות עם המזמין בהסכמים לרכישת המתחמים, שיכללו התחייבויות להקמה ולתפעול של הפרויקטים.

החברה ואפי נכסים רכשו את הקרקע (בחלקים שווים ביניהן) תמורת סך של כ- 75 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, ויפעלו להקמתן של 273 יחידות דיור, אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. בתום תקופת ההשכרה יהיו רשאיות החברה ואפי נכסים למכור את הדירות בשוק החופשי.

החברה מציגה את חלקה היחסי בנכסים וההתחייבויות בקשר עם הקרקע בהרצליה כפעילות משותפת בהתאם להוראות IFRS 11 "הסדרים משותפים".

בהתאם לתנאי המכרז יושכרו 25% מהדירות בשכ"ד מפוקח לזכאים, והיתרה תושכר בשוק החופשי. שכר הדירה המפוקח מוגדר כ- 80% מהערכת השמאי הממשלתי. דמי השכירות לזכאים יוצמדו למדד המחירים לצרכן, ויעודכנו אחת ל-3 שנים בהתאם להערכת השמאי הממשלתי. לגבי הדירות שיושכרו בשוק החופשי, קיימת אפשרות העלאת שכ"ד עד 5% בכל 5 שנים, צמוד למדד המחירים לצרכן.

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2022 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

ביום 15.1.2015 התקשרו החברה ואפי נכסים (להלן, ביחד: "הלוות") בהסכם מימון עם גוף מוסדי שאינו קשור למי מבין הצדדים למיזם המשותף ו/או לבעלת השליטה בהן (להלן: "המלווה"), לקבלת מימון לתכנון והקמת הפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").



## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. נדל"ן להשקעה בהרצליה (המשך):

המלווה התחייבה להעמיד מימון עבור הפרויקט, בסכום כולל של עד כ- 300 מיליון ש"ח, לפי התקדמות הפרויקט (ליווי סגור).

ההלוואה הועמדה לתקופה של כ-24.25 שנים, כאשר כ- 3.25 שנים מיוחסות לתקופת ההקמה של הפרויקט ("תקופת ההקמה") ו- 21 השנים האחרונות מיוחסות לתקופת ההשכרה של הדירות בפרויקט ("תקופת ההפעלה"). כמו כן, סוכם על הארכתה של תקופת ההלוואה לתקופה נוספת של עד 4 שנים, בתנאים מסוימים.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות במספר הקשרים (כגון אירועי העמדה לפירעון מיידי, זכות הלוות לביצוע משיכת ההגדלה, זכות הלוות לחלוקת עודפים, זכות הלוות להפחתת זכות החזרה של המלווה כלפיהן, ועוד). ביחס לאירועי העמדה לפירעון מיידי, נקבעו התניות פיננסיות לענין יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הזמין לשירות החוב בתקופה של 12 החודשים הקודמים למועד הבדיקה הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים; (ADSCR); יחס הכיסוי בין תזרים המזומנים הרלוונטי לבין כלל תשלומי שירות החוב בתקופה זו הזמין לשירות החוב החזוי עד מועד הפירעון הסופי של ההלוואה מהוון על פי שיעור הממוצע המשוקלל של הריביות בגין הלוואות הפרויקט לבין היתרה הבלתי מסולקת של הלוואות הפרויקט (LLCR) יחס כיסוי עתידי; דירוג החוב על ידי חברת דירוג בדרגה מינימאלית. כמו כן נקבעו בהסכם המימון מנגנונים לתיקון הפרות של ההתניות הפיננסיות הנ"ל.

ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווה, בין היתר, כל זכויות הלוות במקרקעין בהרצליה נשוא הפרויקט, כל זכויות הלוות בהסכמי השכירות מול הדיירים בפרויקט (לרבות הבטוחות שניתנו להם על ידי הדיירים), כל זכויות הלוות על פי מסמכי המכרז מול מדינת ישראל, כל זכויות הלוות בהסכם ההקמה מול דניה סיבוס, כל זכויות הלוות מול קבלן התפעול של הפרויקט (ככל שיהיה גורם שאינו הלוות עצמן או בשליטתן), וכן כל זכויות הלוות ביחס למסמכי הפרויקט המהותיים ובמיזם המשותף.

ההתקשרות בהסכם המימון אושרה על ידי האורגנים של החברה ושל אפי נכסים, בהתאם לנדרש על פי דין.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 60 (מפוקח) לכ- 80 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 1%. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2021, שיעור ההיוון ששימש את מערכי השווי היה 4.5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 53 (מפוקח) ל- 75 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 1%.

שיעור ההיוון ושינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנדל"ן להשקעה לעיל מהווים אומדנים קריטיים, כאשר גידול בשיעור ההיוון של 0.25% תוביל לקיטון של כ- 21 מיליון ש"ח ושינוי של 5% בתזרים המזומנים יוביל לשינוי של כ- 10 מיליון ש"ח.

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם:

ביום 7.1.2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התקשרות החברה בחלקים שווים יחד עם אפריקה ישראל נכסים בהסכם עקרונות להגשת הצעה משותפת במסגרת מכרז להתקשרות בחוזה חכירה של מקרקעין בשוהם (ללא מחיר מינימום) להקמת דירות מגורים להשכרה (להלן: "המכרז" ו"הפרויקט", בהתאמה).

ביום 8.1.2018, הגישו אפי נכסים והחברה את הצעתם לרכישת קרקע בשוהם.

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

החברה ואפי נכסים פועלות במסגרת של שותפות רשומה ייעודית (להלן: "השותפות"), בה כל צד מחזיק ב- 50% מהון המניות.

## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. נדל"ן להשקעה בשוהם (המשך):

בהתאם לתנאי ההצעה, השותפות רכשה את הקרקע ותפעל להקמתן של כ- 234 יחידות דיור לפחות (בכפוף להקלות תכנוניות מסוימות), אשר יושקרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות. על פי תנאי המכרז, עבודות ההקמה של הפרויקט מיועדות להסתיים בתוך 39 חודשים ממועד הכרזת ההצעה כהצעה הזוכה במכרז. השכרת היחידות בפרויקט מיועדת להתחיל עם השלמת עבודות ההקמה.

תמורת הקרקע, שילמה השותפות סך של כ- 65 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 42 מיליוני ש"ח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ואפי נכסים, על פי חלקם. נכון למועד הדוח שילמה השותפות את מלוא התמורה וכן את מלוא עלויות הפיתוח.

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, בוצעה לפי שיטת היזון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיזון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49.5 (מפוקח) ל- 59.4 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 1 מיליון ש"ח.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2021, בוצעה לפי שיטת היזון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיזון ששימש את מעריכי השווי היה 4.75%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 57 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 19 מיליון ש"ח.

ביום 4.11.2021 התקשרה השותפות בהסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים (להלן: "המלווים"), לקבלת מימון לפרויקט (להלן: "הסכם ההלוואה").

המלווים העמידו מימון עבור הפרויקט בסך 320 מיליון ש"ח.

ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה, שנקבעה על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/ייפרע באופן שוטף ויתרתה ביום 31.12.2029.

בהסכם ההלוואה נקבעו התניות פיננסיות לענין יחסי כיסוי כדלקמן:

1. ה- DSCR (היחס בין סך תזרים המזומנים הזמין לבין הסך הנדרש לשירות החוב) כפי שנקבע במועד חישוב (ככלל, תום כל רבעון קלנדר) - עבור 12 החודשים האחרונים קודם למועד החישוב (ה- DSCR ההיסטורי) - לא יפחת מ- 1.2;

2. ה- DSCR כפי שנקבע במועד חישוב עבור 12 החודשים הבאים ממועד החישוב ואילך (ה- DSCR החזוי) - לא יפחת מ- 1.2;

3. ה- DSCR הממוצע (ממוצע ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

4. ה- DSCR המינימאלי (ה- DSCR הנמוך ביותר מבין ה- DSCRs שחושבו עבור כל אחת מהתקופות בנות 12 החודשים שתחילת הראשונה שבהן באותו מועד חישוב, עד למועד הפירעון הסופי) - לא יפחת מ- 1.2;

כמו כן, נקבעו בהסכם ההלוואה עילות להעמדה לפירעון מידי כמקובל בהסכמי הלוואה מסוג זה.

להבטחת פירעון ההלוואה שועבדו לטובת המלווים, בין היתר, כל זכויות השותפות במקרקעין נשוא הפרויקט, שעבוד קבוע על כלל נכסי השותפות, שעבודים קבועים על זכויות החברה וזכויות אפי נכסים בשותפות וכן ניתנה ערבות מאת השותפים (החברה ואפי נכסים) לפירעון ההלוואות.

## ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. נדל"ן להשקעה בהקמה בירושלים:

ביום 3.10.2019 נתקבלה הודעה מטעם דירה להשכיר- החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לפיה הצעתה של החברה (באמצעות חברה בבעלותה ובשליטתה המלאה) במסגרת מכרז להקמת פרויקט דיור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים הוכרזה כהצעה הזוכה במכרז.

בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת

מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

ביום 25.12.2019 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת המקרקעין. התמורה בגין המקרקעין שולמה ממקורותיה העצמאיים של החברה וכן מאשראי מתאגיד בנקאי, בהיקף כולל של כ- 64 מיליון ש"ח (בנוסף למסגרת ערבויות שנתקבלה, בסך של כ- 17 מיליון ש"ח), אשר ישמש גם לצורך הוצאות הפיתוח.

ביום 17.8.2022 אושר התקשרותה של החברה באמצעות חברת בת בשליטתה המלאה בהסכם קבלנות לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי בניה כקבלן ראשי (לא כולל תכנון) בפרויקט מורדות ארנונה, בתמורה לסך פאושלי של 183 מיליון ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה לחודש פברואר 2022, בתוספת מע"מ כדין.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.5%- ו- 5%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 12%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 56 ש"ח למ"ר.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2022, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.25%- ו- 4.75%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 12%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 56 ש"ח למ"ר.

ד. נדל"ן להשקעה במודיעין:

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין להשכרה. לאור השינוי בשימוש בנכס, החברה סיווגה את עלויות הנכס מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה. נכון למועד ההחלטה חלק משטחי המסחר מושכרים לצדדי ג'.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה למסחר בפרויקט שבוצעה ליום 31.12.2022 בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לשטחים מושכרים ושטחים פנויים היה 7% ו- 8%, בהתאמה, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו 165 ש"ח למ"ר.

שיעור ההיוון ושינוי בדמי השכירות הצפוי מנדל"ן להשקעה לעיל מהווים אומדנים קריטיים, כאשר שינוי בשיעור ההיוון של 0.5% תוביל לשינוי של כ- 6 מיליון ש"ח ושינוי של 5% בדמי השכירות יוביל לשינוי של כ- 4.6 מיליון ש"ח.

ביאור 12 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. להלן התנועה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה במהלך השנה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2021			2022			
סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע	סה"כ	מבנים להשכרה	קרקע	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
331,800	243,500	88,300	462,500	366,700	95,800	יתרה לתחילת השנה
-	-	-	-	-	-	
742	-	742	10,835	70	10,765	<b>תוספות במהלך השנה:</b> עלויות שהושקעו
-	-	-	-	-	-	תנועה בהפרשה לגמר
1,623	-	1,623	2,359	-	2,359	עלויות מימון שהונו
44,940	44,940	-	-	-	-	מיון ממלאי בניינים למכירה
83,395	78,260	5,135	83,406	76,887	6,519	התאמת שווי הוגן
<u>462,500</u>	<u>366,700</u>	<u>95,800</u>	<u>559,100</u>	<u>443,657</u>	<u>115,443</u>	<b>יתרה לסוף השנה</b>

ביאור 13 - הלוואות חברות מוחזקות והשקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

להלן פירוט בדבר השקעות והלוואות בעסקאות משותפות ובחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

- א. מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10ג, ד'11.
- רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת- ראה ביאור 10ג, ד'11.
- אפרים בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 10ג, ד'11.
- פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ה'.
- א.מ.ד.א. מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.א. הנרקיסים) שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי דניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות- ראה ביאור 10ו'.
- אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי אפי נכסים, חברה שהיתה בשליטתה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 12ב'.
- קדמת גונן - אפריקה התחדשות בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בירושלים. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ח'.
- ביתא רוטשילד בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בחיפה.
- מגדלי הרקפת בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בקרית אונו. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11י'.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
214,916	196,301	שטרי הון, הלוואות, ערבויות וקרנות
99,497	101,743	עלות השקעה
64,224	116,709	רווחים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
378,637	414,753	

ג. מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של עסקאות משותפות וחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לפי חלק הקבוצה:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
474,886	427,810	נכסים שוטפים
305,965	354,051	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(284,156)	(218,109)	התחייבויות שוטפות
(196,381)	(258,719)	התחייבויות לא שוטפות
300,314	305,033	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

ביאור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות וחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. חלק הקבוצה ברווחי עסקאות משותפות וחברות כלולות לי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
163,073	105,711	רווחים
81,189	52,485	חלק החברה ברווחים

ה. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
112,495	76,090	שטרי הון
102,421	120,211	הלוואות
214,916	196,301	

לימים 31.12.2022 ו- 31.12.2021 שיעור ההיוון ששימש לחישוב השווי ההוגן הינו 5.1% ו-3.5%, בהתאמה.

ו. תנאי שטרי ההון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקלים ליום 31 בדצמבר 2022	
2021	2022	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
167,770	144,795	0-7.75	ללא הצמדה
47,146	51,506	4	בהצמדה למדד
214,916	196,301		

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לחברות כלולות ראה ביאור 35.

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לעסקאות משותפות ראה ביאור 36.

ביאור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות וחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ז. מידע תמציתי מתוך דוחותיה הכספיים של חברה כלולה (המשך):

להלן מידע תמציתי מתוך הדוחות הכספיים של המיזם המשותף – אפריקה ישראל דיור להשכרה (להלן: "המיזם המשותף"). חלק החברה במיזם המשותף 50%:

**מידע תמציתי על המצב הכספי**

ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,553	9,714	נכסים שוטפים
508,200	585,600	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(13,645)	(8,683)	התחייבויות שוטפות
(357,461)	(393,142)	התחייבויות לא שוטפות
141,647	193,489	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

**מידע תמציתי על תוצאות הפעולות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
126,284	51,842	רווח לתקופה

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

א. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ:

חברה בת בבעלות מלאה של החברה, עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38 ובנוסף מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של הקבוצה בפרויקטי "פינוי בינוי".

ב. חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ - ראה ביאור 11'.

ג. א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 10'ה'.

ד. א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 12'ג'.

ה. אפריקה התחדשות – פרויקט שניאור בע"מ:

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

חברה בת בבעלות מלאה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בנתניה.

1. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות במישרין על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
13,273	25,496	100	100	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
141,025	142,975	100	100	גבעת שמואל החדשה בע"מ
(176)	238	100	100	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
8,542	14,344	100	100	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
1,995	1,974	100	100	אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ

פרטים בדבר הלואות ושטרי הון שהועמדו לחברות בנות:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
126,929	119,678	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
22,460	35,410	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
32,648	51,296	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
534	2,470	אפריקה התחדשות- פרויקט שניאור בע"מ
182,571	208,854	

תנאי ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2021	2022	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
22,460	35,410	-	ללא הצמדה
160,111	173,444	2.42	ללא הצמדה
182,571	208,854		

- (1) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים, ראה ביאור 36.
- (2) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 36.
- (3) לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 36.



ביאור 14 - השקעה בחברות בנות (המשך)

לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 37ג'.

ז. פירוט הפעילויות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2022:

שם הפרויקט	חלק החברה %
סביוני נצר סירני	50
חלומות וסביונים קרית ביאליק	50
סביוני ארנונה	66.7
רמת מרפא	67
מתחם סמל	40.33
אולפני הרצליה	51
דיור להשכרה-גליל ים	50

הפעילויות המשותפות לעיל, פועלות בתחום הייזום למגורים ודיור להשכרה ונחשבות השקעות אסטרטגיות לפעילות העסקית של החברה ופועלות בישראל.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2021	2022	ליום 31 בדצמבר 2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
14,950	13,371	4.10
10,703	12,533	2.25
25,653	25,904	
<b>הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת</b>		
		צמוד למדד המחירים לצרכן
		אחרים
<b>נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת</b>		
		אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (2)
8,157	9,231	8.1
<u>33,810</u>	<u>35,135</u>	

(1) סעיף חייבים לזמן ארוך כלל בעבר הלוואות שיתרתן בספרים ליום 31.12.2012 הסתכמה לסך של כ-20,492 אלפי ש"ח, אשר העמידה החברה לתאגיד בלתי קשור (להלן: "הלווה") בקשר למכרז של רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) למתן רשות לתכנון ואופציה לרכישת זכויות במקרקעין, בו זכה הלווה (להלן: חוזה המקב"ת). ההלוואות צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 5%. מועד פירעון ההלוואות נקבע לחול בתוך 14 יום ממועד אישור התב"ע לגבי המקרקעין ו/או במועד מוקדם יותר, וזאת ככל שהליך הכנת התב"ע כאמור יבוטל.

יודגש, כי לתאריך הדוחות הכספיים, השתתפותה של החברה בפרויקט תלויה בלווה, ואין לה יכולת או זכות חוזית או משפטית אחרת להבטיח את השתתפותה בפרויקט. לחברה אף לא הוקנו, בין בהסכם ובין על דרך "הבנות" אחרות, כל זכויות, סמכויות או הרשאות מטעמו של הלווה: לא לעניין השתתפות החברה בדיונים של אורגני הלווה, לא לעניין נטילת חלק בהליכי התכנון של המקרקעין, לא לעניין קבלת דוחות כספיים או דיווחים שוטפים מטעמו של הלווה לא לעניין ישיבות ודיונים מול רמ"י, וכן לא הוקנו לחברה זכויות למינוי דירקטור ו/או משקיף בדירקטוריון הלווה. אשר על כן, ולמרות שהחברה קיוותה כי תצורף בעתיד כשותפה בפרויקט, אין ללווה, לתאריך הדוחות הכספיים, מחויבות, לרבות מחויבות משתמעת כלשהי, לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

כבטחון להחזר ההלוואות שיעבד צד שלישי, אשר בבעלותו 99% מהון המניות בחברה הלווה, מחצית מאחזקותיו בחברה הלווה לטובת החברה. כמו כן קיבלה החברה ערבות אישית של מי שהינו, למיטב ידיעת החברה, בעל השליטה בלווה. פרט לכך, נרשם לטובת החברה, ברשם החברות, שעבוד בגין מלוא ההון הרשום של הלווה כפי שיוגדל או יוקטן מעת לעת. השעבוד הינו ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום והוא חל לגבי כל תקבול כספי שיתקבל בעת הקצאת ההון הרשום.

## ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

ביום 24.1.2011 התקבל אצל הלווה מכתב מאת רמ"י (להלן: "מכתב רמ"י"). במכתב רמ"י, הודיע רמ"י ללווה כי הוא לא יחזיר את הממש את האופציה המפורטת בחוזה המקב"ת ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעי המקב"ת וזאת, בין היתר, לאור החלטה 1204, אי אישור התב"ע במועד וכן אי תשלום התשלומים בגין הארוכות שניתנו בעבר להליכי התכנון.

בתגובה, שלח הלווה לרמ"י ביום 3.2.2011 מכתב. במכתבו טען הלווה, בין היתר, כי התנהגות רמ"י לאורך השנים, אשר מחד גיסא המשיך וממשיך לקיים את הסכם המקב"ת בהתנהגותו ובהתנהלותו, ומאידך גיסא, בוחר שלא להתייחס לפנייתיו הרבות של הלווה וערב אישור התכנית להפקדה, מבקש לנשל אותו מכל זכויותיו בהתאם להסכם המקב"ת על מנת ליהנות מפרי עמלו רב השנים, לוקה בחוסר תום לב וחוסר סבירות קיצוניים, ומהווה ניסיון נואל לעשיית עושר שלא במשפט זאת בניגוד לכל דין. בהתאם, הלווה הודיע לרמ"י כי באם לא יחזור בו ממכתב רמ"י, הוא לא יסס מלנקוט בכל האמצעים המשפטיים הנדרשים על מנת להגן על זכויותיו ולהשיב לו את הנזקים הכבדים שנגרמו לו עקב התנהלותו.

ביום 28.5.2013 קיבלה החברה הודעה מהלווה לפיה קיבל הודעה מטעם רמ"י כי לאור דחיית הערעור שהוגש על ידי רמ"י על החלטתה של ועדת המשנה להתנגדויות שלא לקדם תב"ע לגבי המקרקעין במתכונת שהוצעה, בכונת רמ"י לקדם את הליכי התכנון הנדרשים באופן ישיר וכי בנסיבות אלה, אין מקום להמשך המשא ומתן לפשרה שהתנהל בין הלווה לבין רמ"י בקשר עם זכאותו של הלווה לממש את האופציה שקיבל מרמ"י ו/או לקבל כל זכות אחרת במקרקעין האמורים. ביום 5 ביוני, 2013 השיבו יועציה המשפטיים של הלווה להודעתה של רמ"י, כי הלווה דוחה מכל וכל את האמור בהודעתו של רמ"י ומדגיש כי עמדתו היא שנשמרת ללווה אופציית הרכישה גם אם לא הושג אישור התב"ע עד לתום תקופת הרשות לתכנון. עם זאת, לאור ההודעה שהתקבלה מטעם רמ"י, בהתבסס על חוות דעתם של יועציה המשפטיים של הלווה לפיה על רקע ההתפתחויות האחרונות שחלו בנושא ובשים לב, בין היתר לקשיים התכנוניים נוספים שהתעוררו ביחס למקרקעין, לא היה באפשרות החברה להעריך את סיכויי ההצלחה של הלווה בתביעות שהוא עשוי להגיש נגד רמ"י לאכיפה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה, ולפיכך סברה הנהלת החברה, שאין ביכולתה לבסס באופן מהימן את הערכתה באשר ליכולת גביית ההלוואות שהעמידה החברה ללווה לרבות היקף הסכומים שיעלה בידיה לגבות בגין, ועל כן רשמה החברה הפסד בגין הפרשה לירידת ערך בדוחותיה הכספיים לשנת 2013, בגובה סכום ההלוואות שהיה רשום בספריה של החברה אז, בסך של כ-20.5 מיליון ש"ח (כ-15.4 מיליון ש"ח בנטרול השפעת המס).

להסרת ספק מובהר, כי ביצוע הפרשה אינו גורע מזכויות החברה לפירעון ההלוואות שהועמדו לטובת הלווה.

בחודש אפריל 2015 הגיעה החברה להסכמות עם שובל אייל לשיתוף פעולה ומתן הלוואה עד לסך של כ-1.9 מיליון ש"ח בקשר להגשת תביעה נגד רמ"י לאכיפה של האופציה ו/או לפיצויים בגין הוצאותיה. בהמשך לאמור, במהלך חודש אוקטובר 2015 הגישה שובל אייל תביעה נגד רמ"י על סך של 300 מיליון ש"ח. התביעה הועברה להליך גישור ונקבע מגשר. הליך הגישור נכשל, ולמיטב ידיעת החברה הלווה מתכננת להמשיך את הליך התביעה וההתדיינות בבית המשפט.

בתאריך 14.12.2021 הודיעה רמ"י לבית המשפט כי נסיון נוסף להסדר בין הצדדים לא צלח בשלב זה.

בתאריך 26.12.2021 נחתם בין רמ"י לבין הלווה הסדר ביניים לפיו רמ"י ימנע מלשווק מגרשים מסויימים במתחם עד לקבלת פסק דין חלוט בהליך המשפטי, וזאת כדי לאפשר לחברה לממש סעד אכיפה אם וככל שיתקבל.

בתחילת חודש פברואר 2022 הגישה הלווה בקשה להגדיל את סכום התביעה לסך של 500 מיליון ש"ח.

בתאריך 23.02.2022 הגישה רמ"י את תגובתה לביהמ"ש בה היא מבקשת לדחות את הבקשה לתיקון סכום התביעה. התיק נקבע לדיון קדם משפט ביום 22.3.2022 ובמסגרתו תידון בין היתר הבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 7.3.2022 וביום 14.4.2022 התקיים דיון בבית המשפט, במהלכו נעתר בית המשפט לבקשה לתיקון סכום התביעה. ביום 19.1.2023 הגישה שובל תצהיר עדות ראשית וחוות דעת מטעמה. התיק נקבע לדיון קדם משפט לימים 19.3.2023 וכן 11.5.2023.

(2) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 75 שנה מתום תקופת הדיווח.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2022 %	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,469	1,041	-	<b>אשראי מתאגידים בנקאיים:</b> משיכות יתר
772,469	441,584	5-6	אשראי לא צמוד
220,388	334,402	2.325-5.75	<b>חלויות שוטפות:</b> בגין הלוואות
129,885	130,691	2.4-2.75	בגין אגרות חוב
<u>1,124,211</u>	<u>907,718</u>		

ב. ליום 31.12.2022 וליום 31.12.2021 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 949,975 ו- 1,395,251 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22.

ג. בטחונות ושעבודים: ראה ביאור 36.

ד. אמות מידה פיננסיות:

- (1) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ד' מחודש דצמבר 2017 ראו ביאור 21א(3) להלן.
- (2) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הנפקת אג"ח סדרה ה' מחודש פברואר 2020 ראו ביאור 21א(4) להלן.
- (3) יצוין, כי בחלק מההסכמים בהם התקשרה החברה לקבלת אשראי, נכללה הוראה המקנה למלווה זכות להעמיד לפירעון מידי את האשראי אשר העמיד לחברה במקרה של שינוי שליטה בחברה.
- (4) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות שהחברה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם גוף מוסדי לקבלת מימון לתכנון והקמת פרויקט דיור להשכרה בהרצליה מחודש ינואר 2015 ראו ביאור 12א' לעיל.
- (5) לפרטים בדבר אמות מידה פיננסיות ששותפות אפריקה ישראל דיור להשכרה נדרשת לעמוד בהן בקשר עם הסכם מימון עם מספר גופים מוסדיים לקבלת מימון לפרויקט דיור להשכרה בשהם מחודש נובמבר 2021 ראו ביאור 12ב' לעיל.

ביאור 17 - קבלנים וספקים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
51,587	72,268	קבלנים וספקים (1)
107	4,098	המחאות לפירעון
<u>51,694</u>	<u>76,366</u>	

(1) תקופת האשראי הממוצעת הניתנת בגין קבלת שירותי בניה היא 60 יום. הקבוצה מנהלת תוכנית לפיה כל היתרות ישולמו בתקופת האשראי הקבועה.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,315	8,102	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
24,032	29,734	הוצאות לשלם
2,941	480	מוסדות
7,234	12,945	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
14,465	6,542	זכאים ויתרות זכות אחרות
<u>56,987</u>	<u>57,803</u>	

(1) כולל סך של כ- 2.9 מיליון ש"ח בגין פיקדון חלף ערבות מדניה סיבוס, חברה ציבורית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ, בעלת השליטה בחברה.

ביאור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2021	2022	ליום 31 בדצמבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2022	
		%	
14,175	40,177		במסגרת עסקאות פינוי בינוי וותמ"א 38
79,381	98,256		במסגרת עסקאות קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה
10,368	9,377		אחרות
762	802	8	אחרות - צמוד מדד
<u>104,686</u>	<u>148,612</u>		

ב. הסכומים המוצגים לעיל הינם בגין התחייבויות חוזיות שהתגבשו מול מוכרי המקרקעין לתשלום שיעורים מסויימים מתקבולי מכירת יחידות ו/או להעברת שטחים בפרויקטים שיוקמו על המקרקעין.

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

ביאור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
51,437	47,584
976	976
<u>52,413</u>	<u>48,560</u>

הפרשות לגמר בגין עבודות בניה  
הליכים משפטיים

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר אלפי ש"ח
52,413	976	51,437
19,938	-	19,938
(21,834)	-	(21,834)
(1,957)		(1,957)
<u>48,560</u>	<u>976</u>	<u>47,584</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה  
הפרשות שמומשו במהלך התקופה  
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה  
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

ביאור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2022		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	תנאי פרעון	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
לא שוטף	שוטף	%			%		אלפי ש"ח	
212,012	124,900	3.29	(3)	7 תשלומים שנתיים לא שווים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב- 30/09 וב- 31/03	2.75	לא צמוד	339,015	סדרה ד'
257,848	5,791	2.71	(4)	6 תשלומים שנתיים לא שווים, ריבית משולמת כל חצי שנה ב- 30/09 וב- 31/03	2.4	לא צמוד	266,399	סדרה ה'

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2022.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

(2) ביום 21.5.2015 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 21.5.2015, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29.8.2013, 192,969,000 אגרות חוב (סדרה ג'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ג'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 6 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2017; (ב) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2018; (ג) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ד) 19% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2020; (ה) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2021; ו- (ו) 33% מקרן אגרות החוב (סדרה ג') תשולם ביום 31 למרץ 2022.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 192,969 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 191,230 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

ביום 24.5.2016, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ג') הקיימת, בתמורה לסך של כ- 61.74 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, במחיר של 104.8 ש"ח לכל 100 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ג') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

החברה פרעה את מלוא התחייבותה בגין אגרות החוב (סדרה ג') בחודש מרץ 2022 בהתאם לתנאים.

(3) ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 18.12.2017, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 25.08.16, 204,753,000 אגרות חוב (סדרה ד'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ד'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 4 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 5% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2019; (ב) 35% מיתרת הקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025;

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 204,753 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 202,881 אלפי ש"ח.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

<sup>1</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות בדוח על המצב הכספי החברה: (א) לפירעון הלוואות (recourse) מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>2</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט בדוח על המצב הכספי של החברה.

<sup>3</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות בדוח על המצב הכספי של החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).

<sup>4</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

## ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

## (3) המשך:

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ד') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, שכתוצאה ממנה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 620 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 620 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

ביום 13.2.2019 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 12.2.2019, בהתאם לתשקיף מיום 25.8.2016, אשר תוקפו הוארך עד ליום 24.8.2019, 110,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 961 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה לסך כולל של 105.7 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 103,709 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 23.5.2019 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 אג' לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 38.88 מיליון ש"ח, וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ד') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 38,650 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(4) ביום 9.2.2020 הנפיקה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 4.2.2020, על פי תשקיף מדף של החברה מיום 20.8.2019, 159,564,000 אגרות חוב (סדרה ה'), רשומות על שם בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת, ביחידות של 1,000 אגרות חוב (סדרה ה'), כל אחת, עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: א) 4% מיתרת קרן אגרות חוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2021 ו- 31.3.2022; ב) 2% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2023 ו- 31.3.2024; ג) 14% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31.3.2025; ד) 37% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026 ו- 31.3.2027.

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו<sup>1</sup> לבין סך ההון והחוב נטו<sup>2</sup> (CAP) לא יעלה על 75%.

בשטר הנאמנות נקבע מנגנון התאמה בשינוי שיעור הריבית כתוצאה משינוי דירוג אגרות החוב וכתוצאה מסטייה באמות המידה הפיננסיות.

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 730 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה

<sup>1</sup> "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות במאזן החברה על פי דוחותיה הכספיים (סולו): (א) לפירעון הלוואות מבנקים, מוסדות פיננסיים אחרים וכל גוף אחר שעיקר פעילותו במתן אשראי, שהעמיד הלוואה לחברה (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה לחברה בגינן); (ב) לפירעון אגרות החוב הקיימות במחזור; בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושוי) מזומנים, לרבות פקדונות [אך למעט פקדונות ייעודיים משועבדים שהועמדו כנגד ערבויות] וניירות ערך סחירים (למעט ניירות ערך סחירים של לפידות קפיטל בע"מ וְחברות בשליטתה) והשקעות לזמן קצר כפי שיופיעו במאזן החברה.

<sup>2</sup> "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט בדוח על המצב הכספי בדוחותיה הכספיים של החברה (סולו).

## ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

## (4) המשך:

תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

תמורת ההנפקה הסתכמה לסך של כ- 159,564 אלפי ש"ח ולאחר יחוס הוצאות ההנפקה הסתכמה התמורה נטו בכ- 158,114 אלפי ש"ח.

כמו כן, ביום 26.8.2020 הקצתה החברה לציבור על פי דוח הצעת מדף מיום 24.8.2020, 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 996 ש"ח לכל 1,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, בתמורה נטו לסך כולל של 129.4 מיליון ש"ח. תנאי אגרות החוב הנוספות זהים לתנאי אגרות החוב (סדרה ה') שבמחזור שהונפקו על ידי החברה.

התמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה הסתכמה לסך של כ- 128,296 אלפי ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2022 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(5) למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ד') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרה ה') עילה להעמדה לפירעון מיידי במקרה שלפידות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

## ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2022:

ליום בדצמבר 2022 אלפי ש"ח	
130,691	2023 - חלות שוטפת
130,691	2024
129,754	2025
107,138	2026
107,139	שנה חמישית
(4,863)	פרמיה (ניכיון) בניכוי הוצאות הנפקה
600,551	

## ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום בדצמבר 2022
2021	2022	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
616,586	481,715	2.42-5.6
135,011	142,010	2.33-3.73
(220,388)	(334,402)	
531,209	289,323	

## הלוואות

ללא הצמדה  
צמוד למדד המחירים לצרכן (1)  
בניכוי חלויות שוטפות

היתרה כוללת אשראי בגין מלאי מקרקעין, ראה גם ביאור 16 ב'.



## ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך)

## ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

(1) ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה בין החברה ואפי נכסים לבין גוף מוסדי. לפרטים בדבר הסכם המימון ראו ביאור 12 א' לעיל.

ליום 31 בדצמבר		
2022		
אלפי ש"ח		
334,402		חלות שוטפת
37,622		שנה שנייה
103,064		שנה שלישית
3,169		שנה רביעית
145,468		שנה חמישית
623,725		

ג. בטחונות ושעבודים - ראה ביאור 36.

## ביאור 23 - התחייבויות פיננסיות אחרות

## א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2022	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
30,758	-		הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות לזמן ארוך
10,074	10,604	8	התחייבות בגין הסדר חכירה - צמוד למדד
6,539	567		התחייבויות בגין ערבויות, ראה ביאור 37 ג'.
(762)	(802)	8	בניכוי חלויות שוטפות
46,609	10,369		

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 36.

## ב. חלויות שוטפות ושנות הפירעון של הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות:

ליום 31 בדצמבר		
2022		
אלפי ש"ח		
802		2023 - חלות שוטפת
802		2024
802		2025
813		2026
7,952		שנה חמישית ואילך
10,369		
11,171		

**ביאור 24 - הון מניות ופרמיה על המניות**  
א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי מניות	אלפי מניות
30,000	30,000

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	
2021	2022	2021	2022	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים
228,959	228,959	12,643	12,643	12,643	12,643

מניות רגילות  
בנות  
1 ש"ח ע.ב.  
שפרעו במלואן

**ביאור 25 - דיבידנדים**

לאחר תאריך הדוחות הכספיים, ביום 16.3.2023 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 18,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (1.42 ש"ח למניה).

בשנת 2022 החברה חילקה דיבידנדים בסך 84,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (6.64 ש"ח למניה).

בשנת 2021 החברה חילקה דיבידנדים בסך 90,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (7.12 ש"ח למניה).

בשנת 2020 החברה חילקה דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

**ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות**

ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת מיום 8.3.2022 תוכנית תגמול הוני לפיה, ניתן יהיה להקצות כתבי אופציה למימוש למניות החברה לנושאי משרה ועובדים של החברה, התכנית חלה על הקצאתן של עד 505,740 אופציות סך הכל, הניתנות למימוש, כל אחת, למניה רגילה אחת של החברה בת 1 ש"ח ע.ב. (להלן: "מניה רגילה"). במועד אישור התוכנית החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, על פי התכנית, לנאמן 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות, מתוך 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. ביום 26.4.2022 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הענקת האופציות למנכ"ל.

האופציות יהיו ניתנות למימוש ב- 4 מנות שוות (להלן: "מנה/ מנות"), החל מהמועדים כלהלן (להלן: "מועד/י ההבשלה"): המנה הראשונה תבשיל בחלוף 24 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השנייה תבשיל בחלוף 36 חודשים ממועד ההקצאה; המנה השלישית תבשיל בחלוף 48 חודשים ממועד ההקצאה; המנה האחרונה, תבשיל בחלוף 60 חודשים ממועד ההקצאה. מחיר המימוש של כל אחת מהמנות השונות ("מחיר המימוש") ייקבע על בסיס ממוצע שערי הנעילה של מניית החברה בבורסה, במהלך 30 יום שקדמו למועד החלטתה על הענקת האופציות לניצע ("השער הממוצע"), כדלקמן: המנה הראשונה - השער הממוצע בתוספת 2.5%; המנה השנייה - השער הממוצע בתוספת 5%; המנה השלישית - השער הממוצע בתוספת 7.5%; המנה הרביעית - השער הממוצע בתוספת 10%. כל מנה תהיה ניתנת למימוש בהליך נטו, ("נטול מזומן" (cashless)) החל ממועד ההבשלה שלה ועד לתום 72 חודשים ממועד ההקצאה ("תקופת המימוש"), ובלבד שכל ניצע ימשיך להיות מועסק עד מועד המימוש בחברה או בחברה בת של החברה. במקרה של הפסקת העסקה בשל מכל סיבה שהיא - תישמר הזכות למימוש מנה שמועד ההבשלה שלה קדם למועד סיום העסקה, וזאת למשך עד 180 יום ממועד סיום העסקה או תום תקופת המימוש, לפי המוקדם. האופציות שלא ימומשו עד לתום תקופת המימוש יפקעו, לא יקנו עוד לניצע זכות כלשהי, ויחזרו למאגר. התכנית כוללת מנגנונים מקובלים להגנת זכויות הניצעים בשל אירועים הוניים שיחולו במהלך תקופת התכנית. התכנית תתנהל במסלול רווח הון באמצעות נאמן, בהתאם לתנאים הקבועים בסעיף 102 לפקודת מס הכנסה והתקנות שנקבעו מכוחו.

## ביאור 26 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

ביום 8.5.2022, הקצתה החברה 287,000 כתבי אופציה הניתנים למימוש ל- 287,000 מניות רגילות של החברה, לעובדי החברה לרבות מנכ"ל החברה ונושאי משרה.

השווי ההוגן במועד ההענקה של כתבי האופציה למניות שהוענקו, נאמד באמצעות מודל B&S לתמחור אופציות. להלן הפרמטרים ששימשו למדידת השווי ההוגן במועד ההענקה של תוכנית תשלום מבוסס מניות:

שווי הוגן במועד ההענקה (במיליוני ש"ח)	כ- 18.8
הפרמטרים שהובאו בחישוב השווי ההוגן:	
מחיר מניה (בש"ח)	212.1
מחיר מימוש	226-242
תנודתיות צפויה	32.6%
משך החיים הצפוי	6
שיעור ריבית חסרת סיכון	1.54%

## ליום 31 בדצמבר 2022

ממוצע משוקלל של	
מחיר המימוש	מספר האופציות
233.80	287,000
233.80	(32,400)
233.80	254,600
-	-

## כתבי אופציה שהוענקו לעובדים אשר:

קיימות במחזור לתחילת התקופה חולטו

קיימות במחזור לתום התקופה

ניתנות למימוש בתום התקופה

## ביאור 27 - הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

הרכב:

## לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,283,134	881,981	885,511
-	186,887	6,892
51,172	34,235	55,103
150	924	1,325
8,834	10,229	13,712
1,343,290	1,114,256	962,543

ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר

ממכירת מלאי מקרקעין, ראה ביאור 11.

ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות

מדמי ניהול

מהשכרת נכסים

## ביאור 28 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
351,900	227,911	214,417
586,195	391,332	392,660
7,782	10,667	13,469
-	150,966	1,536
518	561	1,446
51,172	34,235	55,103
154,253	104,342	60,167
<u>1,151,820</u>	<u>920,014</u>	<u>738,798</u>

קרקע
בניה, פיתוח ואחרים
משכורות והוצאות נלוות
מכירת מקרקעין
הפעלת ואחזקת נכסים
עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
הוצאות אגרות, היטלים ואחרות

## ביאור 29 - הוצאות מכירה ושיווק

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,526	25,618	27,399
3,457	3,859	4,027
425	274	230
-	-	342
<u>26,408</u>	<u>29,751</u>	<u>31,998</u>

מכירה ושיווק
משכורות והוצאות נלוות
פחת והפחתות
תשלום מבוסס מניות

## ביאור 30 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
15,507	17,280	14,853
-	229	361
709	405	366
-	-	2,286
1,045	942	749
(241)	(118)	(101)
8,446	10,000	11,826
<u>25,466</u>	<u>28,738</u>	<u>30,340</u>

משכורות והוצאות נלוות
דמי ניהול לאפריקה השקעות
דמי ניהול לדניה סיבוס
תשלום מבוסס מניות
פחת והפחתות
תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
הוצאות אחרות

## ביאור 31 - הוצאות מימון

## הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,516	2,871	2,953	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
51,404	58,191	65,231	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
7,703	-	15,032	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
7,713	4,900	5,670	הוצאות ריבית אחרות
69,336	65,962	88,886	סה"כ הוצאות ריבית
(17,310)	(19,557)	(16,530)	בניכוי - סכומים שהונו לעלויות נכסים כשירים (ראה ביאורים 11, 12)
52,026	46,405	72,356	סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד

להלן טבלה המרכזת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון:

יתרה ל 31.12.2022	שינויים אחרים (ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ל 1.1.2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
469,860	963	806	(129,799)	597,890	אגרות חוב
289,323	(289,953)	93,033	(44,966)	531,209	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
907,718	301,402	(93,839)	(424,056)	1,124,211	אשראי לזמן קצר

יתרה ל 31.12.2021	שינויים אחרים (ב)	מיונים	תזרים מזומנים מפעילות מימון (א)	יתרה ל 1.1.2021	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
597,890	2,093	86	129,799) (	725,510	אגרות חוב
531,209	5,671	179,996	(36,162)	(*)381,704	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
1,124,211	470	(180,082)	205,429	1,098,394	אשראי לזמן קצר

- (א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילות מימון.
- (ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה.

ביאור 32 - הכנסות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
130	206	769	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
172	20	4,034	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
-	12,745	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
7,333	9,268	4,749	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
-	-	2,286	הכנסות ריבית ממס הכנסה
383	1,513	6,006	הכנסות ריבית אחרות
<u>8,018</u>	<u>23,752</u>	<u>17,844</u>	סה"כ הכנסות ריבית

ביאור 33 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי מס ושוומות מס:

שיעור המס החל על החברה הוא 23%, למעט האמור בסעיף ה' להלן. לחברה שוומות סופיות בהסכם עד וכולל שנת 2017.

ב. הרכב הוצאות (הכנסות) מסים הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
14,102	70,242	40,642	מסים שוטפים
16,395	(17,382)	3,128	מסים נדחים
(1,440)	(495)	132	מסים בגין שנים קודמות
<u>29,057</u>	<u>52,365</u>	<u>43,902</u>	

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. הפרשים העיקריים בין המס התיאורטי על הרווח המדווח לפני מסים על ההכנסה לבין סכום ההפרשה למיסים כפי שנזקפה בשנת החשבון:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
131,625	272,136	245,405	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל
23%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
30,274	62,591	56,443	המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל
1,530	2,312	2,379	הוצאות לא מוכרות, נטו
701	28	(1,521)	חלק בהפסדי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,440)	(495)	132	מסים בגין שנים קודמות
(3,029)	(13,454)	(11,579)	השפעת השינוי בשיעור המס והבדלים בשיעור המס
-	-	(1,018)	ניצול הטבות משנים קודמות בגינם לא נרשמו מיסים נדחים הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
960	1,539	406	הכנסות פטורות
-	(82)	(451)	אחרות
61	(74)	(889)	
(1,217)	(10,226)	(12,541)	הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל
29,057	52,365	43,902	

ד. מסים נדחים:

(1) הרכב נכסי מס נדחה נטו, מפורטים להלן:

רווחים והוצאות					
סך הכל	נדל"ן להשקעה	ניירות ערך סחירים	הטבות לעובדים	בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(72,278)	(11,926)	1,427	961	(62,740)	יתרה ליום 1 בינואר 2021
17,382	(20,351)	(1,427)	339	38,821	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(54,896)	(32,277)	-	1,300	(23,919)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(3,128)	(13,565)	4,434	(251)	6,254	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(58,024)	(45,842)	4,434	1,049	(17,665)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022

(2) המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(2,983)	(2,707)	בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים
57,879	60,731	בהתחייבויות לא שוטפות - התחייבויות בגין מיסים נדחים

ביאור 33 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. פטורים והקלות במסים:

בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, בהקמת "בנין חדש להשכרה" שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%. ליום 31.12.2022 אושרו תוכניות להקמת בנין חדש להשכרה בהתאם לאמור בפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, עבור 50 יח"ד בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק וכן עבור פרויקט דיור להשכרה בשוהם.

ביאור 34 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
102,568	219,771	201,503

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2022
באלפים	באלפים	באלפים
12,644	12,644	12,644

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

ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
30,857	24,633
976	976

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

(2) לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום ראה ביאור 10ג'.

(3) פרט לאמור בסעיף 2, כנגד הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 24.6 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

הנהלת הקבוצה, בין השאר, על סמך חוות דעת שקיבלה מיועציה המשפטיים, זקפה בגין התביעות המשפטיות המתוארות לעיל הפרשות בסך של כ- 1 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת הקבוצה סכום הפרשות הכולל מספיק ומהווה כיסוי מתאים לתביעות ולדרישות הנ"ל.

ב. התקשרויות:

(1) בשנת 2022 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 752 יחידות דיור בהיקף של כ- 1,884 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ-1,662 מיליון ש"ח), לעומת 908 יחידות דיור בשנת 2021 בהיקף של כ- 2,627 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 2,107 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 1,591 מיליון ש"ח (בשנת 2021 – 1,318 מיליון ש"ח).



## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב-1,966 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 3,062 מיליון ש"ח (חלק החברה).

(2) קיימות התקשרויות עם רשויות מקומיות ואחרות, קיבוצים, קבלנים, מתכננים ויועצים והתחייבויות מותנות לשיתוף פעולה בפיתוח שטחים ותשלום בגין פינויים וביצוע עבודות פיתוח ובנייה וכן קיימת התקשרויות עם רוכשי דירות, והתחייבויות להשלמת ומסירת הדירות לרוכשים וזאת במהלך העסקים הרגיל במסגרת עסקאות משותפות.

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות, אשר נכנס לתוקפו עם הנפקת דניה סיבוס ומחליף את ההסדר שהיה קיים עד לאותו מועד.

בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה.

להלן עיקרי ההסדר החדש:

(א) דניה סיבוס התחייבה שלא לעסוק, בעצמה, ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים. לעניין זה: "פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים" - פיתוח וקידום פרויקטים למגורים, לרבות במסגרת פרויקטים מסוג "דיור להשכרה", ולרבות רכישת זכויות במקרקעין בייעוד למגורים ו/או ייזום ושינוי תכניות בניין עיר לייעוד למגורים, בין במסגרת עסקאות רכישת קרקע ובין במסגרת עסקאות שיתוף זכויות/תמורות (קומבינציה וכן התחדשות עירונית). ולרבות על דרך רכישת החזקות בתאגיד אחר אשר עוסקו בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים.

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

(ב) על אף האמור לעיל, דניה סיבוס תהא רשאית לעסוק בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, במקרים ובתנאים (להלן: "החריגים"), כדלקמן:

(ג)

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

(2) במסגרת פרויקט שבו יזם הפרויקט (בין אם הינו בעל הזכויות בקרקע ובין אם לאו), שאינו קשור ללפידות (להלן: "יזם חיצוני"), פנה לדניה סיבוס לצורך הקמת הפרויקט כקבלן ראשי, ובמסגרת זו מוסכם להעניק לה גם זכויות בפרויקט, בשיעור שלא יעלה על 50% מהזכויות בפרויקט, ובכפוף לכך, שדניה סיבוס העבירה לחברה הצעת השתתפות ביחס למלוא הזכויות בפרויקט שהציע היזם לדניה סיבוס (או כל שיעור השתתפות נמוך מכך, לפי הודעת החברה) בהתאם למנגנון המפורט להלן.

יובהר כי, ככל שהחברה תאשר את הצעת ההשתתפות ותיכנס בנעלי דניה סיבוס ביחס לזכויות הייזום בפרויקט, לא תהיה דניה סיבוס מחוייבת לבצע את העבודות הקבלניות בקשר לפרויקט, לרבות בהתאם להצעת מחיר לביצוע עבודות קבלניות שנתנה ליזם החיצוני ביחס לפרויקט, ככל ונתנה הצעה כאמור. ככל שמדובר בפרויקט בו דניה סיבוס החלה בביצוע עבודות קבלניות בלבד או לחילופין התחייבה לביצוע העבודות הקבלניות בלבד ולמחיר הביצוע ליזם החיצוני, שאז התחייבות זו תמשיך ותעמוד גם במידה שהחברה תיכנס לשותפות זו עם היזם החיצוני כאמור.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

## (1) המשך:

## (ג) המשך:

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

(ד) בכל מקום בו נדרשת דניה סיבוס לפנות בהצעה לחברה להשתתף בפרויקט כאמור לעיל, יחולו ההוראות הבאות:

(1) דניה סיבוס תמסור לחברה הודעה על ההזדמנות העסקית, זמן סביר מראש ("הצעת ההשתתפות") וזו תהא רשאית לאשר או לדחות אותה;

(2) החברה תודיע לדניה סיבוס בתוך 7 ימי עסקים על החלטתה בקשר עם הצעת ההשתתפות;

(3) בכל מקרה של העדר הענות מצד החברה בתוך פרק הזמן הקבוע לעיל, תחשב הצעת ההשתתפות כאילו נדחתה, ודניה סיבוס תהיה רשאית להתקדם בביצוע עסקה, ללא מעורבות מצד החברה.

(ה) אם דניה סיבוס תהא מעוניינת לעסוק בכל פעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים שאינה מותרת על פי ההסדר החדש, כמתואר לעיל, תפנה דניה סיבוס לחברה תוך מתן הצעת השתתפות, כאמור לעיל. מובהר כי הצעת ההשתתפות על פי סעיף זה תינתן לחברה באופן שהשתתפותה בייזום הפרויקט תהא בשיעור של 100% (או כל שיעור השתתפות אחר, לפי הודעת החברה).

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

(ז) התחייבות דניה סיבוס לא תחול ביחס לפרויקטים אותם היא מבצעת במועד אישור ההסדר החדש ו/או שבוצעה התקשרות ביחס אליהם קודם למועד אישור ההסדר החדש, לרבות ביחס לנכסי נדל"ן שנרכשו על ידי דניה סיבוס ביעוד למגורים ו/או לצורך פיתוחם ביעוד למגורים, קודם למועד אישור ההסדר החדש.

(ח) ההסדר יחול על פעילות דניה סיבוס בתחומי מדינת ישראל בלבד.

(ט) ההסדר יסתיים מאליו במצב בו החברה ו/או דניה סיבוס תחדלנה מלהיות חברה בת של לפידות ואפריקה השקעות, כמשמעות מונח זה בחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1998.

(2) בשנת 2020, התקשרה החברה עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 278 מליון ש"ח.

בשנת 2021, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 440 מליון ש"ח (חלק החברה כ-429 מליון ש"ח).

בשנת 2022, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 798 מליון ש"ח (חלק החברה כ-645 מליון ש"ח).

בכוונת החברה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס במסגרת פעילותה בהסכמים לביצוע עבודות

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

## (2) המשך:

בניה בפרויקטים וזאת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים. ההתקשרויות עם דניה סיבוס תובאנה לאישורים כנדרש בעסקאות עם בעל עניין.

(3) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס.

בהתאם להסכם השירותים עם דניה, בתוקף החל מיום 1.7.2020 מעניקה ותעניק דניה סיבוס לחברה, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותי דירקטורים, ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, תעניק החברה לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון, והכל בתמורה ובתנאים להלן:

## (א) התמורה עבור מתן השירותים

## (1) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה מטעם דניה סיבוס או בעלת השליטה בה (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו, אך לא כולל דירקטורים חיצוניים) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס – 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים.

## (2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים (דהיינו, שירותי חשבות שכר וכוח אדם), תשלם החברה לדניה תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל-84,375 ש"ח, צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים").

## (3) תמורת שירותי השיווק

בתמורה למתן שירותי השיווק, תשלם דניה לחברה את התמורה המפורטת בנספח ב' להסכם השירותים בגין כל יחידת דיור שתימכר בפרויקט (דהיינו, סך של 305.16 ש"ח בגין כל יחידת דיור "מחיר למשתכן", סך של 6,382.25 ש"ח בגין כל יחידת דיור "שוק חופשי", ובסה"כ 857,417 ש"ח לכל הפרויקט), כשהסכומים המפורטים יהיו צמודים לשיעור עלייתו של המדד הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2020 (להלן: "תמורת שירותי השיווק").

(ב) ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחיתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקפה עם הנפקת דניה סיבוס.

(4) ביום 21.12.2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ניהול עם דניה סיבוס, לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, את השירותים (כהגדרתם להלן) לחברה ולחברות בת של החברה בארץ (להלן ביחד: "קבוצת החברה"), הכל בתמורה ובתנאים כמפורט להלן:

## (א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

דניה סיבוס תעניק לחברה (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שזמניתהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (4) המשך:

## (א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול (המשך)

הדירקטורים ("ו-ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר, בהיקף כולל של 6.6 משרות חודשיות (להלן: "השירותים הנוספים"). (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים יכוננו ביחד, להלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בסעיף (א) זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

## (ב) התמורה עבור מתן השירותים

## (1) תמורת שירותי הדירקטורים

בתמורה למתן שירותי הדירקטורים תשלם החברה לדניה סיבוס, עבור כל דירקטור המכהן או שיכהן בחברה או בחברה בת ציבורית, שאינו דירקטור חיצוני (בכלל זאת, דירקטורים שהינם בעל השליטה בחברה או קרובו) (אך לא יותר מעבור חמישה (5) דירקטורים מכהנים בכל חברה), את הסכומים כדלקמן:

גמול שנתי (או חלק יחסי מסכום זה בגין כהונה של חלק מהשנה) (להלן: "גמול שנתי"); וכן גמול השתתפות עבור כל ישיבה שישתתף בה הדירקטור (או חלק יחסי מסכום זה בגין ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) (להלן: "גמול השתתפות"). מובהר בזאת, כי עבור החלטה שתתקבל ללא התכנסות, לא תהיה דניה סיבוס זכאית לקבלת גמול השתתפות.

סכום הגמול השנתי וסכום גמול ההשתתפות (להלן ביחד: "סכומי הגמול") יהיו בסכומים הקבועים אשר נקובים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית, לפי העניין, לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס - 2000 (להלן: "תקנות הגמול"), כפי שיעודכנו מעת לעת, וזאת בהתאם לדרגתה של החברה או חברה בת הציבורית (לפי העניין) על פי תקנות הגמול בהתאם להונה העצמי על פי דוחותיה הכספיים השנתיים. הגמול השנתי וגמול ההשתתפות יהיו צמודים למדד בהתאם לתקנות הגמול (להלן, ביחד: "תמורת שירותי הדירקטורים").

גמול ההשתתפות ישולם על ידי החברה לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין כל הישיבות (לרבות, ישיבה שהתקיימה באמצעי תקשורת) שהתקיימו במהלך הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

הגמול השנתי ישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים. כל אחד מהתשלומים כאמור, ישולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי, בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

## (2) תמורת השירותים הנוספים

בתמורה למתן השירותים הנוספים, תשלם החברה לדניה סיבוס תשלום רבעוני בסכום כולל השווה ל- 574 אלפי ש"ח (חמש מאות שבעים וארבע אלפי ש"ח), צמוד לשיעור עלייתו של מדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") הידוע במועד התשלום לעומת מדד חודש מאי 2017 (להלן: "תמורת השירותים הנוספים"). (תמורת השירותים הנוספים ותמורת שירותי הדירקטורים יכוננו ביחד, להלן: "תמורת השירותים").

תמורת השירותים הנוספים תשולם לדניה סיבוס בתוך 45 ימים מתום כל רבעון קלנדארי בגין הרבעון הקלנדארי שקדם למועד התשלום.

סכום תמורת השירותים הנוספים ייבחן אחת לשנתיים על ידי ועדת הביקורת של החברה אל מול ממוצע עלות השירותים הנוספים בפועל לדניה בארבעת הרבעונים הקלנדאריים שקדמו למועד הבחינה, על בסיס אסמכתאות מתאימות שיומצאו על ידי דניה סיבוס, להנחת דעתה של ועדת הביקורת של החברה, ובשים לב להיקף צריכתם של השירותים הנוספים בפועל על ידי החברה.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (4) המשך:

## (2) תמורת השירותים הנוספים (המשך)

אם דניה סיבוס תחדל מלהעניק לקבוצת החברה אחד או יותר מבין השירותים הנוספים, אזי יופחת סכום התמורה בגין השירות המופסק מסך תמורת השירותים הנוספים (להלן: "התמורה החדשה"), והחל מאותו מועד תוגדר התמורה החדשה כתמורת השירותים הנוספים לענין הסכם הניהול, וזאת בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין. החברה גרעה חלק מהשירותים, כך שנכון ליום 31.12.2019 השירותים הניתנים הם: שירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר בלבד.

## (3) תקופת הסכם הניהול

הסכם הניהול נכנס לתוקפו החל מיום 1.7.2017 (להלן: "מועד הכניסה לתוקף"), והוא עמד בתוקפו למשך תקופה של 3 שנים, החל ממועד הכניסה לתוקף, כאשר בתום התקופה יתחדש ההסכם לתקופות נוספות, בנות שנתיים כל אחת, או תקופה אחרת שתוסכם בין הצדדים, אשר לא תעלה על שנתיים, ובכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות. החברה תפעל מבעוד מועד לקבלת אישור ועדת הביקורת, ודירקטוריון החברה להארכת הסכם הניהול.

הסכם ניהול זה הסתיים עם כניסתו לתוקף של הסכם השירותים שתוקפו מיום 1 ביולי 2020, כמפורט בביאור ג.35 (4) לעיל.

(5) בין החברה לבין אפריקה השקעות נחתם ביוני 2006 הסכם על פיו התחייבה אפריקה השקעות להמחות ולהסב לחברה, באופן בלתי חוזר, את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות למתן שירותי ניהול פרויקטים בגין פרויקטים אשר פורטו בהסכם, אשר בחלקם יש לחברה זכויות במקרקעין ובחלקם אין לחברה זכויות במקרקעין (להלן - "הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים"), והכל בתנאים ובתמורה כמפורט בהסכמי ניהול הפרויקטים המומחים. החברה התחייבה, בהתאם, לקבל בהמחאה גמורה את כל זכויותיה והתחייבויותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים.

עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב". הסכם המחאת זכויות בחוזי ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניותיה של החברה למסחר בבורסה.

(6) ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר (כהגדרתו (להלן)), ללא הגבלת זמן וללא תמורה, במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה של החברה, כל עוד אפריקה השקעות מחזיקה בשיעור העולה על 50% מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית של החברה. סימן המסחר הוגדר כסימני המסחר בגין הלוגו של אפריקה השקעות וכן סימן המסחר "סביונים", על כל הטיותיו וצורותיו, הרשומים בתחומי פעילותה של אפריקה השקעות בתאריך הדוח (לעיל ולהלן: "סימן המסחר"). הסכם זה נכנס לתוקף עם רישום של מניות החברה למסחר בבורסה בחדש יוני 2006.

ביחס לסימן המסחר "סביונים" זכות השימוש שהוענקה לחברה הינה לשימוש בסימן מסחר זה במהלך עסקיה של החברה ובתחומי פעילותה, ככל שהחברה תמצא לנכון. עוד נקבע, כי אפריקה השקעות לא תעניק, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, לחברות בת או קשורות לאפריקה השקעות, שניירות הערך שלהן הוצעו ו/או יוצעו לציבור על פי תשקיף ויימצאו בידי הציבור, זכות שימוש בסימן המסחר "סביונים", בתחום הבניה למגורים.

(7) ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם אפריקה השקעות, מכוחו תעניק החברה לאפריקה השקעות שירותי תב"ע ורישום מקרקעין. השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (7) המשך:

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020. בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

(8) ביום 8.10.2015 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של ועדת הביקורת והדירקטוריון שלה) את התקשרותה של החברה בהסכם מתן שירותי רישום, שירותי תכנון וקידום תב"ע, שירותי כלכלה ושירותי הנדסה (להלן - השירותים) לאפריקה השקעות, זאת חלף הסכם השירותים הקודם, לאור הודעתה על כוונתה לסיים את הסכם השירותים הקודם והצורך בהתאמת תכולת השירותים והיקפם לצרכיה הנוכחיים של אפריקה השקעות. השירותים ניתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין, עובדי המחלקה הכלכלית ועובד של מחלקת ההנדסה של החברה. ההסכם עמד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2015.

בתמורה לשירותי הרישום, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 402 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים. בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 105 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים. בתמורה לשירותי הכלכלה, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 111 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בתמורה לשירותי ההנדסה, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 61 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). הסכם שירותים זה הסתיים עם כניסתו לתוקף של הסכם השירותים שתוקפו מיום 1 ביולי 2020, כמפורט בביאור ג.35 (7) לעיל.

(9) ביום 14.12.2011 אישרה האסיפה הכללית מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה אחרים של החברה (כהגדרתם להלן) (להלן, ביחד: "נושאי משרה"), בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב השיפוי לתשקיף 2006 כמפורט בביאור ג.35 (8) לעיל, להלן: "כתב השיפוי הקודם"), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים, אשר יעמוד בתוקפו לתקופה של 9 שנים ממועד הענקתו.

"נושא משרה" - לענין החלטת השיפוי לאירועים הוגדר כנושא משרה כמשמעותו בחוק החברות, התשנ"ט - 1999 (להלן: "חוק החברות"), לרבות מזכיר החברה, החשב והמבקר הפנימי, ולרבות כל ממלא תפקיד אחר, שהחברה תחליט להוציא לו כתב שיפוי לאירועים מכח החלטת השיפוי לאירועים.

החלטת השיפוי לאירועים אושרה על ידי דירקטוריון החברה ביום 20.11.2011, לאחר שאושרה על ידי ועדת הביקורת בישיבתה מיום 10.11.2011.

(10) ביום 10.5.2016 אישר דירקטוריון החברה, מתן התחייבות מראש לשיפוי, על ידי החברה למנכ"ל החברה ולדירקטורים המכהנים ו/או יכהנו בחברה בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, ובלבד שסך כל סכומי השיפוי שתשלם החברה, במצטבר, לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי לאירועים שיוצאו להם על פי החלטה זו, ועל פי כל כתב שיפוי שהוציאה החברה בעבר ו/או שתוציא בעתיד (ובכלל זאת, להסרת ספק, כתב השיפוי הקודמים), לא יעלה על 25% מהונה העצמי של החברה (ההון המיוחס לבעלי הזכויות ההוניות של החברה) על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה, שפורסמו לאחרונה לפני מועד תשלום סכום השיפוי בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה.

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (10) המשך:

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, הענקת כתב שיפוי למר יעקב לוקסנבורג, בעל השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון של החברה, בקשר עם אירועים מסוימים הצפויים לדעת הדירקטוריון, לאור פעילות החברה בפועל, והכל בהתאם לתנאי השיפוי המפורטים בכתב השיפוי לאירועים אשר צורף לדוח זימון האסיפה. נוסח ותנאי כתב השיפוי זהים לנוסח ותנאי כתב השיפוי שאושר על ידי אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 3.11.2016, לנושאי משרה אשר אינם נמנים על בעל השליטה בחברה.

החלטת השיפוי תעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד אישורה. כמו כן, כתב השיפוי, אשר יוענק לפי החלטת השיפוי, יעמוד בתוקפו עד לתום 3 שנים ממועד הענקתו בפועל.

(11) ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2022 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 275 אלפי ש"ח.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס בע"מ וסאני תקשורת סולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 67 אלפי ש"ח.

ביום 26.1.2022, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה של החברה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיום 1.2.2022 ועד ליום 30.6.2023, כדלקמן:

פוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה (בס"ק זה, להלן: "הפוליסה הבסיסית"). גבולות האחריות של הפוליסה הבסיסית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 20 מיליון דולר ארה"ב. דמי הביטוח עבור הפוליסה הבסיסית בגין תקופת הביטוח מסתכמים בסך של כ- 109 אלפי דולר ארה"ב.

הפוליסה הבסיסית חלה גם על חברות בנות של החברה, ובלבד שהחברה שולטת ב- 50% או יותר מזכויות ההצבעה או שיש לה הזכות למנות את רוב חברי הדירקטוריון או שהיא מחזיקה ב- 50% או יותר מהון המניות המונפק שלהן או בעלת הזכות למנות או לפטר את מנכ"ל החברות הבנות.

פוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה, הנערכת על ידי לפידות, בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, דניה סיבוס וסאני תקשורת סולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח בתקופת הביטוח הינם עד 25 מיליון דולר ארה"ב. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח מסתכמים לסך של כ- 29 אלפי דולר ארה"ב.

(12) (א) ביום 8.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, את ההסכמה להחלפת שטחים שכורים, בין החברה לבין דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה לשעבר בחברה, המשמשים את החברה ואת דניה סיבוס כמשרדי הנהלה, וזאת לאחר שוועדת הביקורת של החברה סיווגה את ההסכמה להחלפת שטחים כעסקה לא חריגה. יצוין, כי למועד הדוח, החברה ודניה סיבוס התקשרו בהסכם

## ביאור 35 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

## ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים: (המשך)

## (12) המשך:

עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, בהסכם שכירות, לפיו שוכרות החברה ודניה סיבוס משרדים בשטח כולל של 830 מ"ר (להלן: "השטח הקיים"), בבניין משרדים באור יהודה (להלן: "בניין המשרדים"), כאשר השטח המשמש את החברה נמצא במלואו בקומה הראשונה של בניין המשרדים ואילו של דניה סיבוס, על פני קומת הכניסה והקומה הראשונה.

(ב) לאור צרכי החברה וצרכיה של דניה סיבוס, בחנו החברה ודניה סיבוס שכירת שטחים נוספים בבניין המשרדים, וסיכמו עם המשכיר על שכירת 625 מ"ר נוספים בקומת הכניסה בבניין המשרדים מתוכם 166 מ"ר המיוחסים לחברה (להלן: "השטח בקומת הכניסה") וזאת, על פי דרישת המשכיר, בתמורה

לסכום העולה על דמי השכירות בגין השטח הקיים למשך 5 שנים (לא כולל עלות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה לצרכי החברה) (להלן: "דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה").

(ג) על מנת שלא לייצר הפרדה פיזית בין מחלקות שונות של מטה קבוצת החברה, נענתה דניה סיבוס לבקשתה של החברה, לפנות חלקים ממשרדיה בקומה הראשונה, בהיקף של 238 מ"ר (להלן: "השטח המפונה"), ולשכור את מלוא השטח בקומת הכניסה, בכפוף לכך, שהחברה תישא בהפרש בין דמי השכירות בגין השטח המפונה (הזהים לדמי השכירות בגין השטח הקיים) לבין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה וכן תישא בעלויות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה ותרכוש מדניה סיבוס את הריהוט והציוד אשר נכלל בשטח המפונה (להלן: "ההסדר להחלפת השטחים"). השטח המפונה ישמש את החברה ועוד ישמש את חברת הבת המאוחדת של החברה, חלף משרדים נוספים אשר משמשים אותה.

על פי ההסכמה להחלפת השטחים, החברה תישא בעלות דמי השכירות בגין השטח המפונה וכן תשפה את דניה סיבוס בגין הפרש בין דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה לעומת דמי השכירות בגין השטח המפונה. בנוסף, תרכוש החברה מאת דניה סיבוס את הציוד והריהוט בשטח המפונה, בתמורה לסך של 155 אלפי ש"ח, וכן תישא בעלויות התאמה של השטח בקומת הכניסה בסך של כ- 80 אלפי ש"ח. בשים לב לכל התשלומים האמורים ולמשך תקופת השכירות, תישא החברה בעלות כוללת, למשך כל תקופת השכירות האמורות, של כ- 1.15 מיליון ש"ח (מבלי להביא בחשבון את עלות התאמת השטח החלופי לצרכי החברה, בהתאם להתקשרויות בהן תתקשר החברה עם צדדים שלישיים), חלף עלות של כ- 1.55 מיליון ש"ח.

## ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות או פיקדונות חלף ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 2,557 מיליון ש"ח.



ביאור 36 - שעבודים ובטחונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,202,773	966,349
524,661	394,866

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

כבטחונות להלוואות ולאשראים שקיבלו החברה וחברות המוחזקות על ידה מבנקים, שועבדו זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין ושעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור. בחלק מהפרויקטים שיעבדה החברה בנוסף גם כספים, שטרות וניירות ערך המופקדים בבנק, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. כללי:

ליום 31 בדצמבר 2022 ו-2021 חברת האם של החברה הינה אפריקה ישראל השקעות בע"מ, בעלת השליטה בעקיפין של החברה הינה חברת לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים נוספים ראה ביאור א1.

ליום 31 בדצמבר 2020 חברת האם של החברה הינה דניה סיבוס, שהינה בשליטת אפריקה השקעות. לפרטים נוספים ראה ביאור א1.

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) בין אפריקה השקעות וחברות הקבוצה לבין החברה בוצעו מספר עסקאות במהלך השנה כמפורט להלן:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
405	366
(856)	(45)
(118)	(101)
224	30
21,800	-
824	770
197,987	202,852
3,385	4,749
119	12
52	309

(1) דמי ניהול לדניה סיבוס

(2) דמי ניהול מדניה סיבוס

(3) דמי ניהול מאפריקה ישראל בגין שירותי כלכלה, תב"ע ורישום מקרקעין

(4) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים

(5) מכירת דירות (מחיר ללא מע"מ)

(6) שירותים שהתקבלו מסגן יו"ר הדירקטוריון

(6) תשלומים לדניה סיבוס

(7) הכנסות ריבית מצדדים קשורים

(8) תשלומים לסאני תקשורת

(9) הוצאות כ"א

(2) לפרטים בנוגע להתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור א35.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

(3) ביום 12.9.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת 3 יח"ד לבעלי עניין וצדדים קשורים בהיקף כולל של כ- 21.8 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) בפרויקט DUO.

ג. ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
263,106	264,658	חובות לזמן ארוך
263,106	264,658	יתרת החוב
		סכום הערבות
385,236	385,030	חובות שוטפים
385,236	385,030	יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב לחברות מאוחדות:

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,422 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ- 488 מיליון ש"ח.

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ- 299 מיליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ- 125 מיליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 100 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2022 מסתכמת לסך של כ- 83 מיליון ש"ח.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים הכלולים בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2022	
2021	2022		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
<b>(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים</b>			
<b>במסגרת הנכסים השוטפים -</b>			
497	668		חייבים ויתרות חובה בגין דמי ניהול מצד קשור
<b>במסגרת התחייבויות שוטפות -</b>			
19,273	24,093		קבלנים וספקים
7,234	12,945		זכאים ויתרות זכות
26,507	32,218		
<b>(2) חברות כלולות</b>			
<b>במסגרת הנכסים השוטפים -</b>			
214,916	196,301	0-2.45	הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
360,660	204,046		יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

ה. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2020	2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,991	10,830	10,625	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
8	8	8	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
789	1,187	1,268	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
5	5	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
197	361	353	ביטוח חבות נושאי משרה
15	15	17	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

## ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך):

1. ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (שכיהן כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין החל מיום 1.6.2020.

**הסכם העסקת מנכ"ל:****תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה:**

(1) תקופת העסקתו כמנכ"ל החברה החלה ביום 1.6.2020 והינה בלתי קצובה. כל צד רשאי להביא את העסקתו של מנכ"ל החברה לסיימה בהודעה מוקדמת בכתב 60 ימים מראש, בכפוף לחריגים המקובלים.

(2) שכרו החודשי של מנכ"ל החברה בגין שנת 2020, עמד על כ- 74 אלפי ש"ח ברוטו (צמוד למדד המחירים לצרכן) (וזאת מבלי להביא בחשבון רכב, מענקים, אופציות, הפרשות ונלוות). ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את עדכון השכר החודשי של מנכ"ל החברה, לסך של 95 אלפי ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021.

**(3) נלוות והפרשות:**

(א) החברה תעמיד לשימוש של מנכ"ל החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), כדלקמן: החל מיום 1.1.2021 - 8,000 ש"ח (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

(ב) מנכ"ל החברה זכאי ל- 23 ימי חופשה בשנה, בתוספת של יום חופשה נוסף לכל שנה עד למקסימום של 26 ימי חופשה בשנה ו- 14 ימי הבראה בשנה (החל משנת 2021; על פי התעריף המקובל בחברה) וכן להטבות אחרות כמקובל בחברה למנכ"ל החברה, דהיינו: טלפון סלולרי, החזר הוצאות במהלך ביצוע תפקידו, בהתאם לנוהלי החברה ובמסגרת הסביר, כיסוי עלות בדיקת סקר רפואי אחת לשנה וכן קו טלפון ומנוי לעיתון יומי.

(ג) בנוסף, יערכו בקשר עם העסקתו של מנכ"ל החברה הפרשות על חשבון החברה ומנכ"ל החברה לביטוח מנהלים/ קרן פנסיה/ קופת גמל (לפי העניין), פיצויי פיטורים ואובדן כושר עבודה וכן הפרשות לקרן השתלמות, והכל בשיעורים המקובלים.

## ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

## הסכם העסקת מנכ"ל: (המשך)

## (4) מענקים:

מנכ"ל החברה יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שייקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת מנכ"ל החברה ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

בהתאם להסכם ההעסקה, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בשיעור מסוים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה.

לגבי השנים משנת 2021 ואילך, סכום הרווח המינימאלי ייקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימאלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה.

הבונוס השנתי לא יעלה על סך של עד 12 משכורות ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי לא הסתיימו יחסי העבודה בין הצדדים.

למען הסר ספק, אין באמור לעיל למנוע הענקת בונוס מיוחד בשיקול דעת למנכ"ל החברה, בהיקף של עד 3 משכורות נוספות, בהתאם להוראות מדיניות התגמול ובכפוף לקבלת האישרים הנדרשים על פי דין.

## (5) סיום העסקת המנכ"ל:

הצדדים יהיו רשאים להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב של 60 יום, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין.

עם סיום העסקתו בחברה מכל סיבה שהיא, למעט במקרה של הפסקת עבודה בגין ביצוע מעשה ו/או מחדל השולל תשלום פיצויי פיטורים ו/או הודעה מוקדמת על פי הדין, מנכ"ל החברה יהא זכאי למענק פרישה/הסתגלות בגובה שתי משכורות (ללא הפרשות, נלוות או כל הטבה אחרת). בנוסף, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבלת פיצויי פיטורים על בסיס משכורתו האחרונה ובניכוי כספי הביטוח הפנסיוני שהצטברו לזכותו בגין מרכיב פיצויי הפיטורים, וזאת, למעט אם הפסקת עבודתו הייתה בנסיבות המצדיקות, על פי דין, פיטורים ללא פיצויי פיטורים, בכפוף לכך שמילא את חובותיו להעברת תפקיד מסודרת ותקינה בתקופת ההודעה המוקדמת, ובכפוף לכך שלא הפר את הסכם ההעסקה בהפרה מהותית.

## ז. הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

ביום 23.7.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר אריאל שפיר כדירקטור בחברה וכסגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. כמו כן, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם מר שפיר כסגן יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה. במסגרת זו, יהיה אחראי סגן יו"ר הדירקטוריון, בין היתר, לשמש כגורם המתאם בין מנכ"ל החברה לדירקטוריון, לפקח מטעם הדירקטוריון על ניהול החברה וחברות הבת ולבצע מטלות מיוחדות שיוטלו עליו על ידי דירקטוריון החברה (להלן: "שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון").

בהמשך לכך, אישר דירקטוריון החברה, באותו המועד לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, ובכפוף לאישור של אסיפת בעלי המניות, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון (להלן: "הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון"), לתקופה שאינה קצובה.

## פרטים עיקריים אודות הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

בגין כהונתו, בהיקף של 70 שעות חודשיות, יהא סגן יו"ר הדירקטוריון זכאי החל מיום 23.7.2020 לתמורה חודשית בסך של 45,000 (ארבעים וחמישה אלף) ש"ח, בתוספת מע"מ כדון (ככל שיחול) (להלן: "התמורה החודשית").

בנוסף, סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי לבונוס שנתי, בכפוף לקביעת יעדים שייקבעו ע"י דירקטוריון החברה לגבי כל שנת עבודה מראש, ובהתאם לעמידת סגן יו"ר הדירקטוריון ביעדים שייקבעו כאמור (להלן: "הבונוס השנתי") ובכפוף למדיניות התגמול בתוקף של החברה.

ביאור 37 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. המשך:

לגבי שנת 2020, יהא זכאי סגן יו"ר הדירקטוריון לבונוס שנתי בשיעור מסויים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020 (בסעיף זה, להלן: "דוחות 2020") בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובלבד שהרווח יהא גבוה מ- 60 מיליון ש"ח.

לגבי השנים משנת 2021 ואילך, סכום הרווח המינימאלי ייקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון עד לתום חודש אפריל בכל שנה קלנדרית, ובלבד, שסכום הרווח המינימאלי כאמור ישקף תשואה על ההון העצמי של החברה בשיעור של 4% לפחות, כאמור במדיניות התגמול של החברה.

הבונוס השנתי, לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית, ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי סגן יו"ר הדירקטוריון מכהן בתפקיד.

סגן יו"ר הדירקטוריון יהיה זכאי להחזר הוצאות מסוימות והכל כפי שנקבע בהסכם השירותים עימו. בנוסף במסגרת הסכם השירותים עם סגן יו"ר הדירקטוריון נקבעו התנאים במסגרתם תסתיים כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

עיקרי המדיניות החשבונאית והשיטות שאומצו בקשר עם נכסים והתחייבויות פיננסיים ורכיבי ההון העצמי, לרבות קריטריונים להכרה, בסיסי המדידה והזקיפה לדוח רווח והפסד מוצגים בביאור 2.

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה ביאור 4' לעיל.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
214,916	196,301
33,810	35,135
<u>248,726</u>	<u>231,436</u>
171,089	118,787
469,146	569,634
255,383	240,921
319,838	234,761
30,326	42,684
<u>1,245,782</u>	<u>1,206,787</u>
<u>1,494,508</u>	<u>1,438,223</u>
1,113,299	768,985
1,300,242	1,131,426
6,539	567
<u>2,420,080</u>	<u>1,900,978</u>

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות לחברות כלולות

חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים

לקוחות

חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות

ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ד. פעילותיה של החברה במהלך העסקים הרגיל חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים ובעיקר סיכוני אשראי, סיכון נזילות וסיכוני שוק (שינויים בשוק הנדל"ן, סיכון מדד תשומות הבניה, סיכוני מדד המחירים לצרכן וסיכוני ריבית) כמפורט לעיל.

תכנית ניהול סיכונים של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי סמנכ"ל הכספים של החברה.

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות.

החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכב תיק ההשקעות.

לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה ביאור 7.

חייבים בגין דמי ניהול נגבים בעיקר משותפים בעסקאות משותפות ומצדדים קשורים בעסקאות אשר בדרך כלל החברה מנהלת ולכן לחברה סיכון האשראי נמוך בגין יתרות אלו.

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה ביאור 15.

החשיפה המירבית לסיכון האשראי בתאריך הדוח על המצב הכספי היתה כדלקמן:

ליום 31 בדצמבר		
2021	2022	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
171,089	118,787	מזומנים ושוי מזומנים
469,146	569,634	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
255,383	240,921	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
30,326	42,684	חייבים
319,838	234,761	לקוחות
214,916	196,301	הלוואות לחברות כלולות
33,810	35,135	חייבים לזמן ארוך
<u>1,494,508</u>	<u>1,438,223</u>	

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(2) ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. 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.

(3) הסכמי ליווי בנקאי:

לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (לעיל ולהלן: "הסכמי הליווי"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות של אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלבנטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. אשראי בגין ליווי פיננסי מוצג כהתחייבות שוטפת, אינו צפוי לפרעון אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולים המכירות לכשיתקבלו.

להלן מועדי הפרעון של התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז.

מעל חמש בספרים	2-5 בספרים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
<b>באלפי ש"ח</b>					
29,630	200,224	158	79	230,091	196,301
25,842	-	4,908	-	30,750	25,904
70,609	1,513	1,513	757	74,392	9,231
<u>126,081</u>	<u>201,737</u>	<u>6,579</u>	<u>836</u>	<u>335,233</u>	<u>231,436</u>
<b>ליום 31 בדצמבר 2022</b>					
<b>נכסים לא שוטפים</b>					
הלוואות לחברות כלולות					
הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת					
נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת					
<b>התחייבויות לא שוטפות</b>					
אגרות חוב					
התחייבויות לתאגידים בנקאיים					
התחייבויות אחרות					
התחייבויות למוכרי מקרקעין					
-	219,413	277,681	144,616	641,710	600,551
185,560	26,357	153,793	345,458	711,168	623,725
567				567	567
64,962	1,604	1,604	802	68,972	10,604
<u>251,089</u>	<u>247,374</u>	<u>433,078</u>	<u>490,876</u>	<u>1,422,417</u>	<u>1,235,447</u>



ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

(3) הסכמי ליווי בנקאי (המשך):

מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים
מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים
מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים	מערך בספרים
14,352	188,408	-	37,330	240,090	214,916
7,223	13,249	4,908	1,904	27,284	25,653
56,719	1,337	1,337	669	60,062	8,157
78,294	202,994	6,245	39,903	327,436	248,726
108,421	247,597	285,692	147,953	789,663	727,775
180,764	213,040	215,034	10,646	602,488	533,952
6,539	-	-	-	6,539	6,539
268,875	1,524	4,347	3,585	278,331	15,720
564,599	462,161	505,073	162,184	1,677,021	1,283,986

ליום 31 בדצמבר 2021

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות

הלוואות הנמדדות בעלות מופחתת

נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון

הנמדדים בעלות מופחתת

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

התחייבויות אחרות

התחייבויות למוכרי

מקרקעין

(4) סיכוני מחיר:

(א) תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה, והמדיניות בניהול סיכוני השוק

להלן פירוט סיכוני מחיר עיקריים, שהחברה חשופה להם במהלך פעילותה:

- (1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 158 מליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.
- (2) שינויים בשערי ריביות - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.
- (3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 241 מליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

ביאור 38 - מטרת ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים (המשך):

## (4) סיכוני מחיר (המשך):

(4) סיכוני מטבע -

(א) נכון למועד הדוח אין לחברה אשראי במטבע זר.

(ב) החברה מוכרת את הדירות כשמחירה נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחר דולרי. יחד עם זאת, כח הקניה של תושבי חוץ מושפע משער החליפין של המטבעות בארצותיהם לעומת השקל.

(5) שינויים בעלות תשומות הבניה - החברה חשופה לעליה בתשומות הבניה, אשר עשויה להשפיע על מחירי הבניה ובפרט על גובה מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלנים לביצוע עבודות בניה.

על מנת לצמצם את החשיפה מצמידה החברה את התקשרויותיה מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

(6) שינויים במחירי דירות - החברה חשופה לשינוי במחירי דירות, אשר עשוי להשפיע על התחייבויותיה למוכרי מקרקעין בעסקאות קומבינציית תקבולים. עלייה במחירי דירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

## (ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

הלוואות או עסקאות מימון נלקחות או נעשות על ידי החברה בעיקר במטבע שקלי לא צמוד. הלוואות אלו, נושאות ריבית בשיעורים נמוכים ואינן חשופות לעלייה במדד המחירים לצרכן. הלוואות אלו ניתנות לפרעון בכל עת, בהתאם לתזרים החברה הנגזר מקצב קבלת תקבולי המכירות למול קצב עלויות הבניה.

התקבולים מרוכשי דירות צמודים למדד תשומות הבניה באופן חלקי ובכך מקטינה החברה את חשיפתה להשפעת השינוי במדד על עלויות הבניה.

על מנת לצמצם את החשיפה לשינויים במחירי בטוחות סחירות החברה משקיעה בעיקר במלוות ממשלתיים קצרי מועד ובאגרות חוב ממשלתיות וכן באגרות חוב קונצרניות של חברות בדרוג גבוה (A ומעלה).

## (ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

בחברה, האחראי על ניהול סיכוני שוק פיננסיים הוא מר אהרן פרנקל (סמנכ"ל הכספים בחברה). בגדר סמכויותיו אחראי מר אהרן פרנקל לדיווח הנושא להנהלת החברה והדירקטוריון ולביצוע הנחיותיהם.

הפיקוח בחברה בנושא סיכוני שוק נקבע בדרך של דיונים במסגרות המתאימות בהנהלת החברה, ודיווח ודיון בדירקטוריון מעת לעת ובהתאם להחלטות המתאימות שנתקבלו.

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2022				אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +		
(42)	(21)	21	42		חייבים ויתרות חובה
(1,111)	(556)	556	1,111		ניירות ערך סחירים
(267)	(134)	134	267		חייבים לזמן ארוך
(1,030)	(515)	515	1,030		השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
2,783	1,392	(1,392)	(2,783)		הלוואות מאחרים
269	135	(135)	(269)		התחייבויות פיננסיות אחרות

31 בדצמבר 2021				אלפי ש"ח	מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +		
(32)	(16)	16	32		חייבים ויתרות חובה
(1,239)	(619)	619	1,239		ניירות ערך סחירים
(99)	(150)	150	299		חייבים לזמן ארוך
2,645	1,323	(1,323)	(2,645)		הלוואות מאחרים
256	128	(128)	(256)		התחייבויות פיננסיות אחרות

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

תוספת של 200bp, 100bp והפחתה של 50bp משמען תוספת של 2%, 1% והפחתה של 0.5%, בהתאמה.

31 בדצמבר 2022

50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		

82	(164)	(327)
(5)	10	21
(44)	88	177
(15)	30	60

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים

משיכות יתר

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2021

50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		

202	(50)	(202)
(7)	15	29
(77)	154	309
(40)	80	160

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים

משיכות יתר

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

## (4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(3) רגישות לשינויים בשער החליפין בין הדולר לבין הש"ח:

31 בדצמבר 2022				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(22)	(11)	11	22	מזומנים ושווי מזומנים
(76)	(38)	38	76	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(12)	(6)	6	12	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(11)	(5)	5	11	חייבים
(923)	(462)	462	923	חייבים לזמן ארוך

31 בדצמבר 2021				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(23)	(12)	12	23	מזומנים ושווי מזומנים
(67)	(33)	33	67	מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
(13)	(7)	7	13	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים
(10)	(5)	5	10	חייבים
(816)	(408)	408	816	חייבים לזמן ארוך

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים: (המשך)

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ד) מבחני רגישות לשווי הוגן של מכשירים פיננסיים בהתאם לשינויים בגורמי שוק: (המשך)

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2022				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(1,717)	(858)	858	1,717	לקוחות ונכסים בגין חוזה
823	412	(412)	(823)	קבלנים וספקים
31 בדצמבר 2021				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(1,594)	(797)	797	1,594	לקוחות ונכסים בגין חוזה
460	230	(230)	(460)	קבלנים וספקים

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

- השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים עם תנאים סטנדרטיים ואשר נסחרים בשווקים פעילים נקבע בהתייחס למחירי שוק מצוטטים.

הטבלה להלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שוויים ההוגן:

ליום 31 בדצמבר 2021		ליום 31 בדצמבר 2022		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,201	8,187	12,038	9,265	חייבים לזמן ארוך
(150,955)	(135,011)	(143,981)	(142,010)	התחייבויות אחרות
(759,311)	(727,775)	(578,392)	(604,512)	אגרות חוב

(1) השווי ההוגן והערך בספרים כוללים ריבית צבורה וחלויות שוטפות.

## ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

## 1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

## מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

לצורך מדידת שוויים הוגן של מכשיריה הפיננסיים, מסווגת הקבוצה את מכשיריה הפיננסיים, הנמדדים בדוח על המצב הכספי על פי שוויים הוגן, למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים לנכסים והתחייבויות פיננסיים זהים.

רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים הכלולים ברמה 1, אשר נצפים, בצורה ישירה (קרי, מחירים) או עקיפה (נתונים הנגזרים ממחירים), לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים.

רמה 3: נתונים לגבי נכסים והתחייבויות פיננסיים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

סיווג המכשירים הפיננסיים הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי הוגן של המכשיר בכללותו.

שווין הוגן של הלוואות לחברות כלולות נמדד ע"י שימוש בגישת היוון תזרימי המזומנים הצפויים מההלוואה, תוך הבאה בחשבון של ריבית השוק להלוואות מן הסוג הזה ולמועדי התקבולים הצפויים

להלן פירוט של מכשירים פיננסיים של הקבוצה הנמדדים בשווי הוגן, על פי רמות:

ליום 31 בדצמבר 2022		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

## נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	240,921
196,301	-	-

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2021		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

## נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	-
-	-	255,383
214,916	-	-

ניירות ערך סחירים  
הלוואות לחברות כלולות

## תנועה בנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ברמה 3:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2021	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
273,511	214,916
(63,803)	(23,364)
5,208	4,749
214,916	196,301

יתרה לתחילת השנה  
הלוואות שניתנו (שנפרעו), נטו  
התאמת שווי הוגן  
יתרה לסוף השנה

ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		דולר	תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	צמוד למדד לא צמוד
אלפי ש"ח					
118,787	-	216	-	-	118,571
569,634	-	755	-	-	568,879
240,921	156,683	123	-	55,562	28,553
234,761	-	-	85,827	-	148,934
42,684	-	105	-	2,109	40,470
196,301	-	-	-	51,506	144,795
35,135	-	9,231	-	13,371	12,533
<u>1,438,223</u>	<u>156,683</u>	<u>10,430</u>	<u>85,827</u>	<u>122,548</u>	<u>1,062,735</u>

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים  
בשימוש בחשבונות ליווי  
ניירות ערך סחירים  
לקוחות ונכסים בגין חוזים  
חייבים

**נכסים לא שוטפים**

הלוואות לחברות כלולות  
חייבים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2022			
סה"כ	מטבע ישראלי		לא צמוד
	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
907,718	-	2,852	904,866
76,366	41,168	-	35,198
57,803	-	-	57,803
48,560	-	-	48,560
40,979	-	802	40,177
469,860	-	-	469,860
289,323	-	139,158	150,165
10,369	-	9,802	567
<u>1,900,978</u>	<u>41,168</u>	<u>152,614</u>	<u>1,707,196</u>

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים  
קבלנים וספקים  
זכאים  
הפרשות  
התחייבויות למוכרי מקרקעין

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות פיננסיות אחרות



ביאור 38 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

דוח לפי בסיסי הצמדה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע ישראל			
		מטבע חוץ	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח					
171,089	-	230	-	-	170,859
469,146	-	668	-	-	468,478
255,383	161,392	131	-	61,948	31,912
79,705	-	-	79,705	-	-
30,326	-	101	-	1,583	28,642
214,916	-	-	-	47,146	167,770
33,810	-	8,157	-	14,950	10,703
<u>1,254,375</u>	<u>161,392</u>	<u>9,287</u>	<u>79,705</u>	<u>125,627</u>	<u>878,364</u>

**נכסים שוטפים**

מזומנים ושווי מזומנים  
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים  
בשימוש בחשבונות ליווי

ניירות ערך סחירים  
לקוחות ונכסים בגין חוזים  
חייבים

**נכסים לא שוטפים**

הלוואות לחברות כלולות  
חייבים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2021			
סה"כ	מטבע ישראל		
	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד
אלפי ש"ח			
1,124,211	-	2,743	1,121,468
51,694	22,980	-	28,714
56,987	-	-	56,987
52,413	-	-	52,413
25,305	-	762	24,543
597,890	-	-	597,890
531,209	-	132,268	398,941
21,497	-	9,312	12,185
<u>2,461,206</u>	<u>22,980</u>	<u>145,085</u>	<u>2,293,141</u>

**התחייבויות שוטפות**

אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי  
אחרים  
קבלנים וספקים  
זכאים  
הפרשות  
התחייבויות למוכרי מקרקעין

**התחייבויות לא שוטפות**

אגרות חוב  
הלוואות מתאגידים בנקאיים  
התחייבויות פיננסיות אחרות

## א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילות העיקרית של החברה הינה תחת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר ייזום והפעלת נכסים להשכרה.

מידע אודות נתוני המגזרים ביחס לפעילויות משותפות מוצג לפי חלקה של החברה. רווחי המגזרים נמדדים על בסיס רווח מפעולות רגילות בניכוי הוצאות מימון נטו.

## ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מאיתור ורכישת קרקעות, הקמה, מכירה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר ייזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים:

הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים בתחום יזמות פרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים. כמו כן שיעורי הרווחיות הינם דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בתחום הבניה למגורים 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 זהים.
- מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים חלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וחקיקה רלבנטית נוספת. כמו כן הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון.

בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים הינו בהתאם ל-IFRS 8.

ג. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה על ייעוד שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. פעילות זו אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022. לפיכך, נתונים אודות הנכס המסחרי להשכרה הוצגו כמגזרים אחרים.

## ביאור 39 - מגזרים (המשך)

ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2022					
סה"כ	נכסים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
962,544	(228,600)	3,296	16,733	1,171,115	הכנסות מחיצוניים
192,920	(122,447)	12,276	97,594	205,498	רווח מגזרי לפני מס
(43,902)	22,194	(2,823)	(10,735)	(52,538)	מסים על ההכנסה
72,356	16,310	-	18,968	37,078	הוצאות מימון
(17,844)	699	-	-	(18,543)	הכנסות מימון
פריט מהותי שאינו במזומן:					
83,406	(29,040)	9,957	102,489	-	שערוך נדל"ן להשקעה
4,024,321	(178,526)	90,200	817,459	3,295,188	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2022
2,656,161	209,002	11,098	419,192	2,016,869	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2022
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021					
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	אחרים אלפי ש"ח	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
1,114,256	(259,793)	735	9,494	1,363,820	הכנסות מחיצוניים
190,929	(150,410)	35,977	112,814	192,548	רווח מגזרי לפני מס
(52,365)	68,286	(8,275)	(12,410)	(99,967)	מסים על ההכנסה
46,405	21,833	-	7,396	17,176	הוצאות מימון
(23,752)	(19,783)	-	-	(3,969)	הכנסות מימון
פריט מהותי שאינו במזומן					
83,395	(63,142)	35,260	111,277	-	שערוך נדל"ן להשקעה
4,077,008	(26,242)	80,200	649,889	3,373,161	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2021
2,830,402	170,900	8,275	396,137	2,255,090	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2021

## ביאור 39 - מגזרים (המשך)

## ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020				
סה"כ	התאמות וסכומים לא מינחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,343,290	(148,904)	8,834	1,483,360	הכנסות מחיצוניים
114,301	(89,155)	34,930	168,526	רווח מגזרי לפני מס
(29,057)	17,010	(3,842)	(42,225)	מסים על ההכנסה
52,026	28,307	3,375	20,344	הוצאות מימון
(8,018)	(22)	-	(7,996)	הכנסות מימון
20,438	(9,589)	30,027	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,839,126	163,413	473,089	3,202,624	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2020
2,722,654	358,708	335,062	2,028,884	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2020