

# אפריקה ישראל מגורים

Africa Israel Residences Ltd. אפריקה ישראל מגורים בע"מ

## דוח תקופתי לשנת 2020

שם החברה: אפריקה ישראל מגורים בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

כתובת הדואר האלקטרוני: [erans@wblaw.co.il](mailto:erans@wblaw.co.il)

תאריך המאזן: 31.12.2020

תאריך הדוח: 16.3.2021

# אפריקה ישראל מגורים

## אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2020

חלק א'	תיאור עסקי החברה לשנת 2020
חלק ב'	דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020
חלק ג'	דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020
חלק ד'	פרטים נוספים על החברה
חלק ה'	דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

# אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2020

## תוכן עניינים

5	מבוא
	<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b>
6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7	תחומי הפעילות של החברה
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	חלוקת דיבידנדים
	<b>חלק שני - מידע אחר</b>
10	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
11	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
	<b>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
14	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
73	מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"
81	נכסים לא מוחשיים
81	הון אנושי
81	חומרי גלם וספקים
	<b>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</b>
82	הון חוזר
83	מימון
92	מיסוי
93	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
93	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
93	הסכמים מהותיים
94	הליכים משפטיים
94	יעדים ואסטרטגיה עסקית
95	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
96	דיון בגורמי סיכון

**מבוא**

1. בחלק זה של הדוח התקופתי בנושא תיאור עסקי החברה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם להלן:

<b>החברה</b>	-	אפריקה ישראל מגורים בע"מ.
<b>לפידות</b>	-	לפידות קפיטל בע"מ
<b>אפריקה השקעות</b>	-	אפריקה ישראל להשקעות בע"מ.
<b>דניה סיבוס</b>	-	דניה סיבוס בע"מ.
<b>רמ"י</b>	-	רשות מקרקעי ישראל.

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

3. דוח תקופתי זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968. מידע כאמור כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים של החברה, המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד בדוח תקופתי זה יזוהה בדרך כלל באמירות כמו "החברה צופה", "החברה מצפה", "החברה מעריכה", "החברה מאמינה", "בכוונת החברה", וביטויים דומים.

מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת והוא מבוסס רק על נקודת ראותה של הנהלת החברה, המתבססת על ניתוח מידע כללי, הידוע להנהלת החברה במועד עריכת דוח תקופתי זה. מידע צופה פני עתיד מטבעו כפוף לסיכוני אי-התממשות משמעותיים, ומידע כאמור הינו בלתי וודאי, בלתי ניתן להערכה מראש ולעיתים אף אינו מצוי בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המובא בדוח תקופתי זה, יכול שיסתמך על פרסומים ציבוריים, מחקרים וסקרים, אשר נאמר בהם, כי הם נסמכים על מקורות הנחשבים מהימנים אולם כותביהם או עורכיהם אינם מתחייבים לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם. בעוד שהחברה מאמינה כי פרסומים אלו מהימנים, נכונות המידע בהם לא נבחנה על ידי הנהלת החברה באופן עצמאי.

בנוסף, התממשותו של המידע צופה פני עתיד תושפע מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות החברה, כמפורט בדוח תקופתי זה להלן וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות החברה, אשר הינם בלתי ניתנים להערכה מראש ובאופיים אינם מצויים בשליטת החברה.

מידע צופה פני עתיד המופיע בדוח תקופתי זה מתייחס אך ורק למועד בו הוא נכתב, והחברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע זה ככל שמידע נוסף בקשר למידע כאמור יתקבל אצלה, למעט כמתחייב על פי דין.

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

1.1. החברה התאגדה בישראל בחודש דצמבר 1960<sup>1</sup> כחברה פרטית לפי פקודת החברות תחת השם דניה חברה לפיתוח בע"מ. בחודש מרץ 1986 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס חברה לבניה בע"מ, בחודש דצמבר 1997 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות ויזום (1965) בע"מ, בחודש ינואר 1998 שינתה החברה את שמה לדניה סיבוס אחזקות (1965) בע"מ ובחודש נובמבר 2001 שינתה החברה את שמה לשמה הנוכחי - אפריקה ישראל מגורים בע"מ<sup>2</sup>.

1.2. בחודש יוני 2006, הפכה החברה לחברה ציבורית, כמשמעות מונח זה בחוק החברות, ומניותיה נרשמו למסחר בבורסה, וזאת על פי תשקיף שפרסמה החברה מיום 22.6.2006 (על תיקונו מיום 27.6.2006) (להלן: "**התשקיף מ-2006**"). הנפקת המניות על פי התשקיף מ-2006 הייתה הצעה ראשונה לציבור של מניות החברה.

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה השקעות בע"מ במישרין ובעקיפין בכ- 51.93% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "**מניות השליטה**"). עד ליום 25.2.2021 החזיקה 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 כדיבדנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

בעקבות השלמת המהלך כאמור, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מיום 26.1.2021. 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. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עוד יצוין, כי ביום 20.1.2020 הושלם הסדר חוב של אפריקה השקעות (להלן: "**מועד ההשלמה**"). בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 83% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות. ב- 20% הנותרים מהון המניות של המונפק של אפריקה

<sup>1</sup> במהלך השנים הפכה החברה מספר פעמים מחברה פרטית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות לחברה ציבורית כמשמעות מונח זה בפקודת החברות, ולהיפך.

<sup>2</sup> עוד יצוין, כי במהלך חודש נובמבר 2006, שונה שם החברה באנגלית, מ- "AFRICA ISRAEL HOUSING LTD.", לשמה הנוכחי של החברה באנגלית - "AFRICA ISRAEL RESIDNECES LTD."

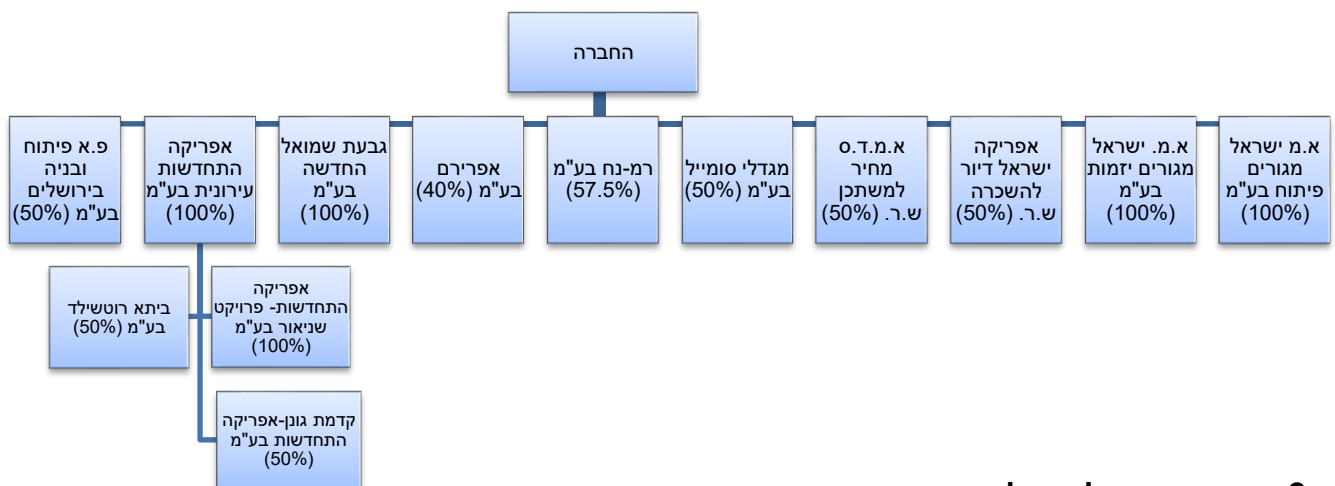
השקעות, מחזיקה אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "אלטשולר"). למיטב ידיעת החברה, בין לפידות לבין אלטשולר נחתם הסכם בעלי מניות, אשר עיקרו קביעת הסדרים בקשר להעברת מניות באפריקה השקעות, מגבלות על תחרות בפעילות קבוצת אפריקה השקעות, מינוי דירקטורים וחלוקת דיבידנדים על ידי אפריקה השקעות.

עוד יצוין, כי קודם להשלמת הסדר החוב, התקבלו בחברה האישורים הנדרשים מאת הגופים המממנים של החברה בקשר עם שינוי השליטה כאמור.

1.3. עיקר פעילותה של החברה הינו ייזום של פרויקטים בתחום הבניה, בעיקר למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי דיור להשכרה בישראל.

## תרשים אחזקות<sup>1</sup>

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



## 2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בעיקר בפרויקטים בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי

<sup>1</sup> לא כולל עסקאות משותפות שהיקף הפעילות בהן אינו מהותי לחברה או תאגידים לא פעילים.

המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2020:

מסך בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד- חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג הפרויקט
					חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	
1.5	בביצוע	115%	1,756	2,173	-	-	1,756	2,173	פרויקטים בביצוע
3-7	2021	21%	1,273	1,482	130	162	1,143	1,320	פרויקטים בתכנון
-	-	-	2,328	4,177	643	696	1,685	3,481	עתודות קרקע
-	-	-	2,553	3,774	2,301	3,406	252	368	פרויקטים מותלים
			<b>7,910</b>	<b>11,606</b>	<b>3,074</b>	<b>4,264</b>	<b>4,836</b>	<b>7,342</b>	סה"כ

2.3. בשים לב לריבוי המשתנים המשפיעים על תחום הבניה למגורים בישראל ובכלל זה גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן, אין יכולת להעריך את היקף מכירת יחידות הדיור בשנים הבאות.

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

הון המניות המונפק והנפרע של החברה לתאריך דוח תקופתי זה, הינו 12,643,536 ש"ח מחולק ל- 12,643,536 מניות רגילות, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

במועד השלמת ההסדר של אפריקה השקעות, כאמור לעיל, מכרה דניה סיבוס 2,301,873 ממניותיה בחברה, המהוות כ- 18.21% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, למשקיעים מסווגים, בתמורה לסך כולל של כ- 199 מיליון ש"ח. למיטב ידיעת החברה, 1,794,259 מניות נמכרו במספר עסקאות לפי שער עסקה של 83.146 ש"ח למניה ו- 507,614 מניות נמכרו במספר עסקאות לפי שער עסקה של 98.5 ש"ח למניה.

ביום 12.1.2021, מכרה דניה סיבוס 515,000 מניות רגילות של החברה, במסגרת מספר עסקאות מחוץ לבורסה, המהוות כ- 4% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 70 מיליון ש"ח.

<sup>1</sup> שיעור רווח גולמי צפוי מהכנסות שטרם הוכרו



ביום 28.2.2021 מכרה דניה סיבוס לאפריקה השקעות 1,478,635 ממניות השליטה, המהוות כ- 11.64% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 215 מיליון ש"ח. את יתרת מניות השליטה, המהוות כ- 40.24% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בשווי כולל של כ- 425 מיליון ש"ח, חילקה דניה סיבוס כדיבדנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

#### 4. דיבדנדים

4.1. בשנתיים שקדמו לתאריך הדוח, החברה חילקה דיבדנדים לבעלי מניותיה, כדלקמן:

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
22.5.2019	50,000,000
20.4.2020	50,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 875 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבדנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 16.3.2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבדנד בסך של 60,000,000 ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים האמורים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. לפרטים נוספים ראו דוח מידי שפרסמה החברה ביום 17.3.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-036720). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבדנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבדנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

4.4. לתאריך הדוח, דירקטוריון החברה לא קבע מדיניות בנוגע לחלוקת דיבדנדים.

**חלק שני - מידע אחר****5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה**

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 26, 27 ו- 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
1,056,037	1,353,612	1,483,360	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
894,409	1,181,431	1,314,834	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
161,628	172,181	168,526	רווח מפעולות רגילות
3,272,208	3,258,941	3,234,524	סך הנכסים
2,061,736	2,066,161	2,105,651	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 26, 27 ו- 38 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
8,185	8,537	8,834	הכנסות מדמי שכירות
7,954	5,008	3,931	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
15,093	16,356	30,027	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
15,324	19,885	34,930	רווח מפעולות רגילות
284,358	390,835	403,745	סך הנכסים
181,318	266,593	275,308	סך התחייבויות

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

### 6.1 הכלכלה בארץ<sup>1</sup>

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2018	2019	2020	
1,298	1,343	1,311	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
3.4%	3.5%	-2.4%	שיעור צמיחה בתמ"ג
0.8%	0.6%	-0.4%	שיעור אינפלציה
0.25%	0.25%	0.10%	שיעור ריבית (סוף שנה)
2%	1.1%	0.5%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
4%	3.8%	*4.3%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
4.2916\3.748	3.8782\3.456	3.9441\3.315	שע"ח דולר\אירו סוף שנה

\* שיעור האבטלה הרחבה בתקופת הקורונה הגיע ל-18.2%, הכולל את הבלתי מועסקים שנעדרו זמנית מעבודתם בגלל סיבות הקשורות בנגיף בתוספת הבלתי מועסקים.

### 6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

להלן יפורטו אירועים, מגמות, והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל הבניה למגורים בפרט:

#### 6.2.1 השפעת נגיף הקורונה

להערכת החברה אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילותה, ראו סעיף 5.14 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2020, להלן.

#### 6.2.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

המצב הביטחוני והמדיני בישראל משפיע ישירות על ענף הנדל"ן.

החמרה משמעותית של המצב הביטחוני עלולה לגרום לירידה בביקוש לדירור ולהתייקרות עלויות העבודה.

#### 6.2.3 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י"), קצב הליכי תכנון

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2020 וינואר - מרץ 2021, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים מאי 2020, דצמבר 2020 וינואר 2021 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר. אגף הכלכלן סיכום שנת 2020 ותחזית לשנת 2021. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

ורישוי של פרויקטים, מדיניות בעניין מכסות עובדים זרים כמפורט להלן, מדיניות מיסוי הנדל"ן וכן מדיניות ביחס למענקים וסובסידיות לרוכשים דירות באזורים שונים ברחבי המדינה, כולם, משפיעים על הביקוש והיצע לדירות מגורים וכתוצאה מכך על עסקי החברה.

יצוין, כי בשנת 2015 החליטה הממשלה להקים מטה דיור לאומי במשרד האוצר, שמטרתו להבטיח את יישום מדיניות הממשלה בתחום הדיור, תוך ריכוז של הגופים הממשלתיים השונים הפועלים בתחום זה, תחת משרד האוצר (להלן: "מטה הדיור").

מטה הדיור פעל לקיצור תהליכי התכנון, הרישוי, הגדלת היצע הקרקעות, הגדלת שיווק מקרקעין, הסרת חסמים ועוד. מטה הדיור חדל לפעול במהלך שנת 2020, ובמקומו פוצלו הסמכויות בן משרדי הממשלה השונים.

#### 6.2.4 שוק המט"ח

לשינויים בשערי מטבע חוץ, בעיקר למטבעות האירו והדולר, השלכה על ענף הנדל"ן וזאת, בין היתר, עקב השפעתם הישירה על שכרם של עובדים זרים (המוצמד למטבע זר) העובדים בענף הבנייה למגורים, על מחירי חומרי גלם מיובאים וכן על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ ששינוי בכוח הקניה (שער החליפין מול הש"ח) משפיע ישירות על היכולת שלהם לרכוש דירה בישראל.

#### 6.2.5 הריבית במשק

בעקבות משבר הקורונה במהלך חודש אפריל 2020 החליטה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל על הורדת הריבית במשק מ-0.25% ל-0.1%. זוהי הורדת הריבית הראשונה מאז 2015. הריבית ממשיכה להיות נמוכה ונותרה ללא שינוי גם בתחילת שנת 2021.

הוועדה המוניתרית ציינה בהחלטתה כי הקצב המהיר של תהליך ההתחסנות בישראל מגדיל את האופטימיות באשר לחזרה מהירה של המשק לתוואי של צמיחה בשנה הקרובה. עם זאת, הסיכונים לפעילות עדין גבוהים, והפגיעה במשק ובפרט בשוק העבודה צפויה להיות ממושכת. לכן, הוועדה תמשיך להפעיל מגוון כלים כדי להעמיק את מידת ההרחבה של המדיניות המוניתרית ולהבטיח את המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים. הוועדה תרחיב את השימוש בכלים הקיימים, כולל כלי הריבית, ותפעיל כלים נוספים, בכדי להשיג את יעדי המדיניות המוניתרית ולמתן את הפגיעה הכלכלית שנוצרה כתוצאה מהמשבר.

לריבית הנמוכה במשק השפעה על הוצאות המימון כאשר רוב האשראי לבניה של החברה הינו על בסיס ריבית הפריים. מצד הלקוחות, הריבית הנמוכה משפיעה על יכולת הרכישה של לקוחות החברה המושפעת גם מריבית המשכנתאות (הצמודה בחלקה לריבית הפריים). בנוסף, הריבית הנמוכה מדרבנת משקיעים לחפש אפיקי השקעה אלטרנטיביים, ביניהם רכישת דירה להשקעה.

#### 6.2.6 המערכת הבנקאית

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה, הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט. תחום הליווי הבנקאי מושפע בשנים האחרונות מהידוק רגולציה, שבין היתר גורמת להתמשכות הליכי הליווי הבנקאי.

במהלך שנת 2017 נרשם שיפור ביכולת המוסדות הפיננסים להקצות אשראי לענף הנדל"ן גם בזכות תיקון לחוק המכר לפיו לא תינתנה ערבויות חוק מכר בגין תשלומי המע"מ וגם בזכות תקנות בנושא מדידה והלימות הון שאפשרו הגדלת אשראי לפרויקטים של בניה.

בצד הביקוש, האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. ריבית המשכנתאות הממוצעת בחודשים של טרום הקורונה היתה הנמוכה ביותר ב-4 השנים האחרונות. ריבית המשכנתאות הממוצעת רשמה זינוק חד של 5% בחודש מאי 2020 למרות הירידה בריבית בנק ישראל והפריים וזאת בשל הגברת הסיכון בענף לטווח הקצר. מאז אוגוסט יש יציבות יחסית בשיעור הריבית הממוצע.

בחודש דצמבר 2020 הפיקוח על הבנקים העביר למערכת הבנקאית טיוטת חוזר, על פיה הוחלט לבטל את הגבלת שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל המשכנתא, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שלישי מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ושני שלישי הנותרים ייבחרו ע"י הלווים ללא כל הגבלה.

#### 6.2.7 שוק השכירות בישראל

הגורמים העיקריים לגידול בביקוש לדירה הם הריבית הנמוכה, המחסור בהיצע, העלייה בשכר הריאלי, הצפי של הציבור להמשך עליית המחירים ושינויים דמוגרפיים. כרבע ממשקי הבית מתגוררים בדירות שכורות הנמצאות בבעלות פרטית.

לעניין זה יצוין, כי 66.5% מהישראלים גרים בדירה בבעלותם, נתון נמוך משמעותית מהממוצע במדינות האיחוד האירופאי העומד על 70%. בעשור האחרון חלה ירידה בשיעור הבעלות על דירות בקרב הצעירים ועלייה בקרב המבוגרים.

למרות מגמה זאת, טרם התפתח שוק שכירות משוכלל והנושא מקודם בדרכים שונות כגון מכרזי דיור להשכרה והצעת חוק "שכירות הוגנת", מה שמביא גיוון לשוק השכירות ע"י מתן תמריצים לחברות עסקיות הנכנסות לשוק זה. כך לדוגמא הוקמה לראשונה קרן ריט למגורים בשנת 2016 (וקרן נוספת הוקמה לפני כשנה). את השינוי הדרמטי רואים בעיקר בערים גדולות ומרכזיות כגון תל אביב וירושלים. בשנים האחרונות מחירי השכירות עלו בחדות, והם הגורם העיקרי לעליה במדד המחירים לצרכן ולעליה ביוקר המחיה בישראל.

בעקבות משבר הקורונה ומגבלות התנועה והתעסוקה שהוטלו מאמצע חודש מרץ 2020 חלה ירידה בפעילות המשק. במהלך התקופה ועד לאמצע חודש אפריל 2020 נצפתה ירידה של עד כ-50% בהתעניינות הציבור לשכור דירות לעומת התקופה המקבילה אשתקד, עם זאת בסוף אפריל ניכרת התאוששות משמעותית הן מצד השוכרים והן מצד המשכירים.

באשר למחירי השכירות, במבט כלל ארצי לא ניכרת התמתנות בשכר הדירה המבוקש, לפחות עד כה. עם זאת, בתל אביב ניכרת אמנם ירידה של כ-15% בשכר הדירה לאחר הטלת מגבלות התנועה, אך זאת מרמה גבוהה יחסית וכעת שכר הדירה המבוקש חזר בקירוב לרמתו מלפני שנה.

## 7. חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### מידע כללי על תחום הפיתוח המקרקעין בישראל

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בייזום של פרויקטים בישראל, המיועדים למגורים, בדרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת זכויות הבניה, הקמת המבנים ומכירת היחידות. זכויות החברה במקרקעין שהיא רוכשת הינן זכויות בעלות ו/או זכויות חכירה ו/או זכויות חוזיות או אחרות. להלן יובא פירוט בדבר תחום פעילות זה.

פעילות פיתוח המקרקעין מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

### 7.1 מבנה ענף הבניה למגורים בישראל והשינויים שחלו בו<sup>1</sup>

תחום פעילות הייזום למגורים מושפע, בנוסף לנתוני מאקרו כלליים כאמור בסעיף 6 לעיל, בעיקר מהיצע הדירות הקיים ומהביקוש להן.

להלן ריכוז נתונים עיקריים כלל ארציים (באלפי יח"ד):

2018	2019	2020	
99	110	107	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
31	40	39	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
13.8	14	17	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
10-כ	17-כ	14-כ	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
44.5	50.8	49.8	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
115.3	120.2	123.7	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
47.7	50.6	46.5	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
25.1	38.1	38.4	דירות חדשות שנותרו למכירה
6.1	6.5	6.4	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
(1.6%)	2.8%	4%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה לצנן את השוק. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, אשר את השפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים. במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 - 2019 הושקו מספר

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, בין היתר, על מקורות המפורטים בסעיף 6 לעיל.

פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" (וכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" שבוטלה בהמשך). ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה ולאחר מכן במכרזים בשהם ובירושלים, ולמועד הדוח בכוונתה להמשיך ולהתמודד במכרזים נוספים), כמפורט בסעיף 8 להלן.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית דיור במחיר מופחת. במסגרת תכנית זו, הקרקעות בארץ מחולקות ל-3 קבוצות: אזורי פריפריה, אזורי ביקוש ואזורי יוקרה. קרקעות באזורי הפריפריה, תשווקנה בשיטה אשר תאפשר תחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח, לאחר מתן סבסוד מהמדינה, כאשר מחירי הקרקע קבועים והמחיר למ"ר קבוע. באזורי הביקוש, תשווקנה הקרקעות באחת משתי השיטות הבאות: (1) תחרות על מחיר הקרקע הגבוה ביותר, כאשר המחיר למ"ר בנוי והוצאות הפיתוח קבועים; או (2) תחרות על מחיר למ"ר בנוי הנמוך ביותר, כאשר יש מחיר מקסימום ומחיר מינימום, והוצאות הפיתוח ומחיר הקרקע קבועים. באזורי יוקרה, תשווקנה הקרקעות במכרז פומבי לכל המרבה במחיר.

מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. משנת 2007 העלייה הראלית במחירים הסתכמה בכ-80 אחוזים. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה. שנת 2017 נפתחה בחוסר יציבות מסוים ונרשמה התמתנות בעליית מחירי הדיור. עם סיום שנת 2017 הושלם עשור שלם של עליות מחירים בענף הנדל"ן למגורים, בשנת 2018 נרשמה ירידה מסוימת במחירי הדיור. החל בשנת 2019 התחדשו עליות המחירים השנתיות, אשר נמשכה אף בשנת 2020. בנוסף לאמור לעיל, ענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין בתחרות רבה ובפעילות מצד גורמים רבים ושונים. כך, בתחום זה ניתן לראות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית, חברות המתמקדות באזורים גיאוגרפיים ופעילות מקומית וכן התארגנויות בדרך של קבוצות רכישה ו/או יזמות עצמית.

עוד נבדלות המתחרות השונות באופן פעילותן - חברות המתמקדות בהקמתן של שכונות מגורים, חברות המתמקדות בפרויקטים בהיקפים מצומצמים וכן חברות הפועלות במסגרת של התחדשות עירונית.

בנוסף לאלה, ישנה השפעה מצד היצע דירות יד שנייה, הנמכרות על ידי משקיעים או משפרי דיור.

להלן הגורמים אשר יש בהם כדי להשפיע על היקף הפעילות בתחום זה וברווחיותו:

#### א. ביקוש לדיור

הביקוש לדיור מושפע מהמצב הסוציו-אקונומי של התושבים (שיעור האבטלה, רמת השכר וכד'), מהיקף השקעות משקיעים מחו"ל בשוק הדירות בישראל, עידוד המדינה לרוכשי דירות (מענקים לזכאים, מענקים לאזורי פיתוח ועוד), היקף העלייה לארץ, היקף הביקוש הטבעי, ומשיעורי הריבית במשק.

בשנת 2020 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות, המורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, על כ- 52 אלף דירות, לעומת כ- 50 אלף דירות וכ- 38 אלף דירות בשנים 2019 ו- 2018, בהתאמה.

בחודש דצמבר 2020 נרכשו כ- 2,500 דירות ע"י משקיעים, הרמה הגבוהה ביותר של רכישות אלו מאז מרץ 2016. בהשוואה לדצמבר 2019 זהו גידול חד של 65%, זאת על רקע הורדת מס הרכישה על משקיעים בסוף יולי 2020.

#### פעולות הממשלה לבלימת עליות המחירים בשוק הנדל"ן

כאמור לעיל, בשנת 2020 הממשלה המשיכה ביישום תכנית מחיר למשתכן, ושיווקה קרקעות ברחבי הארץ במחיר דירה סופי הנמוך ממחיר השוק. התכנית נועדה להוזיל את מחירי הדירות לזכאים באמצעות הפחתת מחיר הקרקע לקבלנים הבונים ומשווקים את הדירות, ובאמצעות סבסוד ישיר של הוצאות הפיתוח או מענק לרוכשים. במסגרתה מתחייבים הקבלנים למכור את הדירות במחיר נמוך ממחיר השוק, אשר יקבע בתהליך המכרז.

עם זאת, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית דיור במחיר מופחת.

ביום 25.6.2015 פורסמה החלטת ממשלה שעסקה בהתאמת מבנה ניהול הנדל"ן בממשלה להתמודדות עם משבר הדיור שבה הוחלט על הקמת "מטה הדיור" במשרד האוצר שמטרתו הגדלת ייצור הדיור והקטנת משך הבנייה. בשנת 2020 מטה הדיור הפסיק לפעול ופעילותו פוצלה בין משרדי הממשלה השונים, ראו סעיף 6.2.3 לעיל.

בנוסף, הוקמה החברה **דירה להשכיר** - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ שהינה חברה ממשלתית בבעלות המדינה, ושהוקמה על פי החלטת ממשלה לשם קידום נושא הדיור ובכלל זה הקמת דירות להשכרה. כל זאת במסגרת הפרויקט הלאומי לדיור, ראו סעיף 8 להלן.

עוד ניתן לראות, תיקוני חקיקה לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, אשר נועדו להביא להגדלת היצע יחידות הדיור, וכן תיקוני חקיקה בדיני המסים.



## ב. ענף המשכנתאות

היקף האשראי לדיור במערכת הבנקאית ורמת החשיפה הגבוהה של משקי הבית בישראל להלוואת הדיור חשופים לסיכון מרכזי שנועץ באפשרות שמחירי הדיור ירדו בחדות, אם כתוצאה מעלייה חדה ומהירה בשיעורי הריבית ואם כתוצאה ממיתון שעלול לפגוע ביכולת הרוכשים לעמוד בהתחייבויותיהם. בנק ישראל, מזה מספר שנים, קובע הוראות בנקאיות המגבילות את השוק לשיעורי מינוף וחשיפה לריבית משתנה בהיקף מוגבל וזאת במטרה להפחית את מאפייני הסיכון של המשכנתאות החדשות שהתייצבו על רמות נמוכות מהשנים הקודמות.

להערכת החברה צפוי הבנק המרכזי להמשיך ולפקח בצורה הדוקה על המתרחש בענף המשכנתאות, ולא מן הנמנע שיטלו מגבלות נוספות בתחום כחלק מהצעדים המקרו-יציבותיים שהבנק המרכזי ישקול להפעיל בסביבת ריבית מוניטארית נמוכה כפי שקיימת כיום.

## ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2020 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "דיור במחיר מופחת". התוכנית שאושרה צפויה להציע מגוון פתרונות דיור מעודכנים ומתוקנים, תוך יישום לקחים ומסקנות שעלו מהפעלת תוכנית מחיר למשתכן. לפרטים בדבר עיקרי התוכנית ראו סעיף 7.1 לעיל.

בחודש ינואר 2016 אישר קבינט הדיור את הצעתו של שר האוצר להרחיב את המכסה להסכמי הגג במסגרת הסכמי הגג שנחתמו עד כה מאז שנת 2014, ישווקו ב- 5 השנים הקרובות כ- 130 אלף יחידות דיור בערים אשקלון, באר שבע, רמלה, מודיעין, ראשון לציון, קריית ביאליק, ראש העין וקריית גת, הרצליה ונתניה.

לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור בהיקפים גדולים מאוד. בנוסף, במסגרת איתור החסמים לקידום ולמימוש תכניות דיור, עולה כי פרויקטים רבים אינם מתקדמים בשל היעדר תשתית מספיקה לעומס התחבורה הצפוי לשרור בשכונות החדשות. במסגרת תכנית החומש לתחבורה לשנים 2017 - 2021 נחתמה תכנית ייעודית לפתרון חסמי הדיור בהיקף של כ- 5 מיליארדי ש"ח, תכנית זו צפויה להביא להסרת חסמים עבור כ-140 אלף יחידות דיור.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (במתכונת של "מחיר מופחת" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה.

### 7.1.1 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים

השפעת מדיניות הממשלה על תחום הבניה באה לידי ביטוי במספר תחומים, ביניהם: קצב שווק קרקעות, זמינות משכנתאות, מיסוי המוטל על מכירת דירות או השכרתן והיקף ההטבות לרוכשי דירות הניתנות על ידי המדינה. גם למדיניות המוניטרית של בנק ישראל בכלל וקביעת ריביות בפרט השפעה רבה על הביקושים בענף.

מעבר להשפעות שתוארו לעיל, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

#### **כוח אדם**

המחזורים בתוצר של ענף הבנייה באים לידי ביטוי גם בצמיחה והתכווצות של התעסוקה בענף. בתקופות גאות מספר המועסקים בענף עולה בחדות ובקצב מהיר יותר מהקצב בשאר המשק. אולם בדומה לתוצר הבנייה, גם משקל הענף בתעסוקה נמצא במגמת ירידה.

#### **חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח**

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים כאמור השפעה על רווחיות הפרויקטים, וכפועל יוצא מכך על מחירי המכירה של דירות.

#### **מיסוי מקרקעין<sup>1</sup>**

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיור. בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקוני חקיקה שמטרתם להכביד על משקיעים בקניית דירה נוספת ולעודד מכירת דירות יד שניה, כך למשל שיעורי מס רכישה גבוהים על דירה שניה וצמצום תקופת הפטור ממס שבח למוכרי דירה יחידה.

#### **חוק התכנון והבניה**

חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מהרשויות. בנייה ללא היתר בנייה או תוך סטייה ממנו מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת השונים לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תכניות בניין עיר, בקשה להקלות בניה, שימושים חורגים בקרקע, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

<sup>1</sup> התיאור בסעיף אינו מכסה את כלל שיעור המיסוי החלים בענף ואינו מהווה תחליף לייעוץ.

בשנים האחרונות בוצעו מספר תיקונים לחוק התכנון והבניה, שהבולט שבהם הוא תיקון המכונה "תקנת שבס-כחלון" לפיו, ועדות מקומיות לתכנון ובניה תהיינה רשאיות בהליך של הקלה לאשר תוספת של עד 20% בשטחי הבנייה בתנאים מסוימים. תוקף התיקון היה אמור לפוג ביום 1.1.2020, ובשל פיזור של הכנסת תוקפו הוארך אוטומטית עד לאמצע יוני 2020. בחודש יוני 2020 פג תוקף הוראת השעה. לפיכך, הובאה לאישור תקנה חדשה, המאפשרת לוועדות המקומיות להמשיך ולדון בבקשות להקלות מסוג זה, אם אלו הוגשו לפני מועד תפוגת הוראת השעה.

### **חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות)**

כל מכירה של דירה למגורים על ידי מוכר, כהגדרת מונח זה חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר" או "חוק המכר (דירות)") (להלן בס"ק זה: "מוכר"), כפופה להוראות חוק המכר. בהתאם להוראות חוק המכר וחקיקת המשנה על פיו, מחויב מוכר למסור לרוכש מפרט של הדירה הנמכרת. כמו כן, קובע חוק המכר את שיעורי הסטייה המותרת בין השטח והכמויות המופיעים במפרט שנמסר לרוכשי הדירות לבין השטח והכמויות בפועל.

בנוסף, קובע חוק המכר את החובות החלות על מוכר בכל הנוגע לתיקון ליקויים ואי התאמות ומגדיר את תקופת האחריות והבדק אשר במהלכה חלה על המוכר חובת תיקון. בנוסף, על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר הבטחת השקעות"), על מוכר להבטיח את כספי רוכש הדירה, בהתאם לתנאים ולמועדים הקבועים בחוק זה.

במהלך השנים האחרונות התקבלו מספר תיקונים לחוק אשר הרחיבו את אחריות המוכר.

### **תכנית מתאר ארצית 38**

תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005) לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על תיקוניה חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה-1.1.1980 למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

תכנית מתאר הארצית עתידה להסתיים באוקטובר 2022 ותגובש מדיניות התחדשות עירונית חדשה. פרויקטי החיזוק יעשו במסגרת תכניות בניין עיר שבסמכות הרשות המקומית ולא בתכנית מתאר ארצית.

## החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר למשתכן"

במהלך שנת 2014 התקבלה החלטה לשווק את מרבית קרקעות המדינה במנגנון של "מחיר למשתכן", בו מתקיימים מכרזים על מחיר המכירה למ"ר בנוי הנמוך ביותר שיוצע ע"י היזמים. רשות מקרקעי ישראל פרסמה בשנים 2015 - 2020 מכרזים הכוללים אלפי יחידות דיור בערים שונות בישראל, בחלקם נקבע שניתן יהיה למכור חלק מיחידות הדיור במכירה חופשית.

## החלטת הממשלה לשיווק קרקעות בדרך של מנגנון "מחיר מופחת"

בחודש ספטמבר 2020 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "דיור במחיר מופחת", תכנית זו למעשה מחליפה את תכנית "מחיר למשתכן", שיווק במסלול דיור במחיר מופחת יבוצע בין השנים 2020-2023 כולל שיווק בשיטות שונות: תחרות על המחיר למ"ר בנוי, תחרות על מחיר הקרקע ותחרות על גובה תשלום הוצאות הפיתוח.

## חוק פינוי ובינוי של אזורי שיקום, השתכ"ה-1965

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

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

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

## 7.2 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיותו

בשנת 2020, נמשכה המגמה של עליית מחירי הדירות שחודשה בשנת 2019, תוך שינוי מגמה ביחס לשנת 2018, בה חלה האטה בקצב העלייה של מחירי הדירות. לצד עליה במספר העסקאות, נרשמה יציבות בהיקף התחלות הבנייה. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים. להערכת החברה, השפעתן של תכניות כלשהן על ענף הנדל"ן צפויות להשפיע על שוק הדיור בטווחי זמן הבינוניים והארוכים.

## 7.3 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים

קהל הרוכשים של הענף הינו זוגות צעירים משפרי דיור ורוכשי דירות להשקעה, כאשר האחרונים מושפעים ישירות משיעורי הריבית שקיימת במשק וממגבלות שמוטלות עליהם במטרה להפחית את הביקושים העודפים, ואכן, בחודש דצמבר 2020, רכישות המשקיעים הסתכמו ב-2.5 אלף דירות, הרמה הגבוהה ביותר של רכישות אלו מאז מרץ 2016, זאת על רקע הורדת מס רכישה על משקיעים בסוף יולי 2020.

בנוסף לקהלים אלו קיימת אוכלוסיית תושבי החוץ שבעיקר התאפיינה בשנים האחרונות ברכישת דירות להשקעה בירושלים ולאורך קו החוף שנרכשו בעיקר על ידי בעלי חתך סוציו אקונומי גבוה בקרב תושבי החוץ.

## 7.4 שינויים טכנולוגיים

ענף הבניה למגורים בישראל ידוע בשמרנותו בנושא קליטת טכנולוגיות בניה מתקדמות בהשוואה למקובל בעולם המערבי, כך שהייצור בענף מתבצע על ידי תשומות עבודה רבות יחסית. עם זאת, בשנים האחרונות נכנסו לישראל טכנולוגיות בניה מתקדמות והתפתח שוק להשכרת תבניות וציוד לבניה בשיטות מתועשות.

## 7.5 גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה

7.5.1 **עתודות קרקע באזורי ביקוש** - בעלות על קרקעות מתוכננות, באזורי הביקוש, בעיקר באזור המרכז מהוות יתרון משמעותי לחברות המחזיקות בהן. רבות מהקרקעות באזור המרכז הן בבעלות פרטית והן בבעלות רמ"י ונדרשות לעבור הליכים טכנוניים ארוכי טווח עד שיהיו בשלות לשיווק ובניה.

7.5.2 **מוניטין** - המוניטין והוותק מקנים יתרון, רוכשי דירות פוטנציאלים מערכים חברות ותיקות ובעלות יכולת מוכחת לאורך שנים רבות גם לאחר מעוד האכלוס.

7.5.3 **יתרון לגודל** - חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולות נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולות פריסה גיאוגרפית רחבה, ארון רוכשים, זמינות אשראי בנקאי וחץ בנקאי.

7.5.4 **חוסן פיננסי** - ככל שחוסנה הפיננסי של החברה הוא עמוק יותר, יכולת גמישות המימון שלה עולה והליך רכישת קרקעות ומימון בניה קל יותר ביחס לחברות קטנות.

7.5.5 **ניסיון** - ניסיון רב שנים בייזום וניהול פרויקטים של בניה למגורים מהווה גורם הצלחה בעל משמעות רבה.

7.5.6 **הון אנושי** - רמת גבוהה של עובדי החברה (לרבות בתחום הכספים, התכנון ההנדסה והשיווק) מאפשרת לחברה להיות יעילה יותר ובעלת יכולת להתאים את המוצר הסופי בצורה המיטבית.

7.5.7 **איכות** - איכות התכנון והבניה של יחידות הדיור פעולות השיווק שננקטו בקשר אליהן.

## 7.6 שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.18 להלן.

## 7.7 מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עיקר מחסומי הכניסה לתחום פעילות זה, בהיקפים ובאיכויות בהם פועלת החברה, הינם השקעה ראשונית של הון עצמי, מציאת מקורות מימון בנקאיים וידע מקצועי בתכנון, בהקמה ובשיווק פרויקטים.

היציאה מהתחום כרוכה במימוש מלאי הקרקעות של החברה. יכולת המימוש של קרקעות על ידי מכירתן הינה פועל יוצא, בין היתר, של מיקומן, מצבן התכנוני ומצב השוק. בנוסף, להערכת החברה, מחסום יציאה נוסף העומד בפני חברה אשר בוחנת יציאה מתחום הפעילות הינו התחייבויות לאחריות כלפי רוכשי דירות לתקופות קצובות בהתאם להוראות חוק המכר לתיקון אי התאמות (כהגדרת המונח בחוק המכר) בגין ליקויי בניה.

## 7.8 מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

לפרטים בדבר מבנה התחרות בענף הבניה למגורים ראו סעיף 7.15 להלן.

## 7.9 מוצרים ושירותים

### כללי

הכנסותיה של החברה בתחום פעילות זה נובעות מחמישה אפיקי פעילות, כדלקמן: (1) מכירות דירות למגורים; (2) ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות; (3) מכירת מלאי מקרקעין; (4) הכנסות מהשכרה; ו- (5) דמי ניהול. לפרטים בדבר ההכנסות, העלויות והרווחים שנזקפו בקשר עם אפיקי הפעילות כאמור, ראו סעיף 3.1 להסברי הדירקטוריון.

התקשרותה של החברה לרכישת זכויות בקרקעות נעות במסגרת הסכמים עם יחידים או תאגידים במספר מתכונות, כאשר לכל מתכונת מאפיינים עיקריים הדומים במרבית העסקאות מאותו הסוג. השינויים בין העסקאות נובעים בעיקרם מההסכמות עם בעלי הזכויות בקרקע ומאפייניהם הייחודיים של המקרקעין והעסקה.

בחלק מהעסקאות, התקשרה החברה לרכישת קרקעות נעשית במסגרת הסכמי מכר מותנים. על פי רוב, רוכשת החברה, במסגרת הסכמי מכר מותנים, קרקעות, אשר תוכניות בנין העיר (להלן: "תב"ע") החלות לגביהן מחייבות שינוי לצורך הקמת מבנים המיועדים למגורים ובדרך כלל החברה מטפלת מול רשויות התכנון בשינוי הייעוד כאמור. כמו כן, במקרים מסוימים בהם התב"ע החלה על המקרקעין אינה מאפשרת זכויות בניה בהיקף, בשימושים ו/או בתכנון המתאימים לאסטרטגיה העסקית של החברה, פועלת החברה לשינוי התב"ע על מנת להתאים את התכנון לאסטרטגיה שלה כאמור, ועל מנת להשביח את המקרקעין, בין היתר, בדרך של הגדלת זכויות הבניה<sup>1</sup>, שינוי השימושים המותרים במקרקעין ו/או שינוי תכנון הבניה.

#### 7.10 פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

"פרויקטים שהסתיימו" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו בשנת הדיווח או בשנים קודמות לה.

"פרויקטים שהקמתם הסתיימה בתקופה השוטפת ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם הושלמו אך מכירת הדירות בפרויקט טרם הושלמה בשנת הדיווח.

"פרויקטים בביצוע" - פרויקטים שעבודות הבניה בהם החלו אך טרם הושלמו. "פרויקטים בתכנון" - פרויקטים בהם תב"ע מאושרת, שהחברה מתכוונת להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח או פרויקטים לגביהם התקבל היתר.

"עתודות קרקע" - קרקעות שהחברה מייעדת לבניה אך מחייבות שינוי תב"ע ו/או ביצוע מטלות על מנת שתתאפשר בהן בניה למגורים ועל כן לא ניתן להתחיל בהקמתם בשנה העוקבת לשנת הדיווח.

"פרויקטים מותלים" - קרקעות שהעסקאות בקשר עם רכישתן טרם נכנסו לתוקף.

<sup>1</sup> מובהר, כי בחלק מהמקרים לא מנצלת החברה את מלוא זכויות הבניה, הואיל ולדעת החברה, במקרים כאמור ניצול חלקי של זכויות הבניה, כדאי יותר מבחינה כלכלית. בחלק מהמקרים קובע ההסכם עם בעלי הזכויות במקרקעין כי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות תישאר בידי הבעלים.

"חלק החברה" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"יח"ד לפי תב"ע בתוקף" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים.

"יח"ד מכורות" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים<sup>1</sup>, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

"יח"ד נוספות לפי תכנון" - הכוונה לכמות הנוספת של יחידות דיור (מעבר ליח"ד לפי תב"ע בתוקף) שמבקשת החברה לכלול בפרויקט, לפי תכניות שטרם אושרו (בין שהוגשו לרשויות התכנון ובין שנמצאות בשלבי הכנה בלבד) (לא כולל חלק הבעלים בעסקת הקומבינציה).

יצוין, כי הנתונים הכספיים המוצגים בטבלאות שלהלן באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

#### 7.10.1 נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו

**להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום 31.12.2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)<sup>2</sup>.**

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

<sup>1</sup> יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה. הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות.

<sup>2</sup>



## א. נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	143,899	18
7-12	27,776	12
13-18	138,116	2
19-24	2,960	2
מעל 24	117,874	4
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		8

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2020:

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת
סביוני חריש א' (10-12)	חריש	2015	09/17	01/20	100%	84	101	83,019	17,197	72,636	15,651	10,383	1,546	14%	10%	9.5	9.8

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2020:

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סך עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סך רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
סביוני השרון 3-4	כפר יונה	100%	1	1,461	1,219	242	17%	12.1
סביוני השרון 5-6	כפר יונה	100%	14	21,235	17,006	4,229	20%	12.9
סביוני השרון 7-8	כפר יונה	100%	21	30,975	24,303	6,672	22%	12.9
ספייס 3	פתח תקווה	100%	1	958	861	97	10%	14.3
סביון באגם	נתניה	100%	2	4,596	4,443	153	3%	16.7
סביון מופת	רמת גן	62%	1	1,378	958	420	30%	26.3
סביוני גני תקווה 1	גני תקווה	100%	1	2,295	1,724	571	25%	16.0
סביוני גני תקווה 2	גני תקווה	100%	1	3,247	2,670	577	18%	23.0
סביוני ארנונה גן-גג 13-16	ירושלים	67%	2	4,205	3,310	895	21%	24.8
סביוני גבעת שמואל 300-400	גבעת שמואל	100%	2	4,474	3,035	1,439	32%	16.8

## ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2020 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.20	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו המלאי ליום 31.12.20	יתרת יח"ד במלאי	מחיר ממוצע לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי מכור	שטח מסחר עיקריים במ"ר שנתרו במלאי ליום 31.12.20	שנת 2020		מתום שנת 2020 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.2020	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
											מס חוזי מכירה שנתמו בפרויקט	מכירה ממוצע למ"ר	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מכירה ממוצע למ"ר			
סביוני TLV	ת"א	2011	8/12	10/14	100%	364	-	-	-	79	61 מ"ר שטחי מסחר	-	-	1,138	777	68%	
חצר הנביאים	ירושלים	2011	10/12	11/15	100%	16,365	35	3	136	-	223 מ"ר שטחי מסחר	-	-	16,365	-	-	
סביוני השרון 1-2	כפר יונה	2014	07/16	04/18	100%	1,145	12.8	1	127	-	-	1	12.7	1,623	478	29%	
סביוני רמת שרת 1א	ירושלים	2013	08/15	04/19	50%	2,960	27.7	2	151	-	1	24.7	-	4,177	1,218	29%	
סביוני גבעת שמואל ב' 100-200	גבעת שמואל	2012	07/17	08/20 12/19	100%	53,060	19.2	24	142	-	33	18.4	4	65,656	12,596	16%	
סביוני העיר- צבי 11	ר"ג	2012	12/16	12/19	100%	4,583	29.6	2	89	-	-	-	-	5,272	689	13%	
שדרות הסביונים	מודיעין	2015	03/17	09/20 10/19	100%	44,857	-	-	-	2,983	5	19.5	-	68,400	23,543	34%	
סביוני חריש ב' (1-2)	חריש	2015	01/18	08/20	100%	4,351	11.3	5	88	-	18	9.8	3	4,941	590	12%	
סביוני העיר-קרניצי 1, ר"ג	רמת גן	2013	09/17	12/20	100%	2,939	26	1	134	-	4	24.5	-	3,488	549	16%	
<b>סה"כ</b>						<b>130,624</b>		<b>38</b>					<b>8</b>	<b>171,060</b>	<b>40,439</b>	<b>24%</b>	

## 7.10.2 נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

יצוין, כי לכל הפרויקטים בטבלה שלהלן ליווי סגור, למעט פרויקט חלומות וסביונים קרית ביאליק.

### נתונים כלליים

בטבלה זו – כל הנתונים הכספיים באלפי ₪.

"מועד תחילת הפרויקט" - מועד רכישת הקרקע.

"מועד סיום צפוי" - מתייחס למועד ההשלמה הצפוי של הפרויקטים (קבלת טופס 4).

המידע המפורט בטבלה זו להלן בקשר עם מועד הסיום הצפוי של הפרויקטים הינו מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן, כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים להלן.

"יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט" - מזמונים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי בניכוי אשראי, בתוספת יתרות חוב עתידיות בגין דירות שנמכרו, בתוספת מלאי במחירי מכירה ובניכוי עלויות לשלם עד גמר המלאי.

"שיעור הון עצמי" - מתייחס ליתרת הון עצמי, לא כולל הון עצמי שנמשך עד ליום 31.12.2020.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	
2,173	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
2,361,798	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
488,971	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
230,332	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
307	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
470	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
68	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2020- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)															
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד ממוצע ליה"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.20	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי מסך היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום עממי שהושקע בפרויקט
מחיר למשתכן גליל ים ד'	הרצליה	2016	12/18	2021	100%	353	102	92%	342	11	679,283	0.3%	90,589	13%	86,597
מחיר למשתכן גליל ים ה'	הרצליה	2016	04/19	2021	100%	310	100	96%	298	12	586,479	0.2%	79,261	14%	76,406
סביון, VIEW ירושלים	ירושלים	2014	06/17	2022	100%	194	72	50%	113	181	617,598	15%	99,208	16%	150,032
חלומות וסביונים א', קרית ביאליק	קרית ביאליק	2015	09/17	2021	50%	264	114	92%	32	32	41,093	73%	4,297	12%	23,121
אנדריוס מתחם מערבי 2-3	נתניה	2008	04/18	2021	100%	204	127	81%	102	42	301,993	20%	47,358	16%	80,623
סביוני חריש 3-5	חריש	2015	12/18	2021	100%	100	100	93%	60	40	99,406	33%	12,917	13%	13,334
מחיר למשתכן- שוהם	שוהם	2017	03/19	2021	50%	216	109	96%	201	15	178,314	10%	22,626	13%	37,935
סביוני השרון 9-11	כפר יונה	2014	12/19	2021	100%	105	115	57%	58	47	162,232	15%	26,021	16%	45,951
סביוני העיר פטאי 13 גבעתיים	גבעתיים	2013	08/20	2022	100%	28	94	8%	11	5	44,787	18%	6,157	14%	15,545
סביוני העיר- מינץ 18-22	ת"א	2016	06/18	2021	100%	40	100	98%	19	3	71,707	18%	15,909	22%	19,419
סביוני העיר- בורוכוב 47	גבעתיים	2012	01/19	2021	100%	22	112	84%	11	1	41,530	27%	8,436	20%	16,364

1 כולל יח"ד מכורות שטרם הוכר בגין רווח.

2 בפרויקט זה 50 יחידות דיור נוספות המיועדות להשכרה. ליום 31.12.2020 נחתמו 24 חוזים להשכרת יחידות בפרויקט.

3 הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.

4 המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו, מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת ברובה על חוזים חתומים עם קבלנים ויועצים. ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

המשך-פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2020 - נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ₪)

שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד-כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמה מכירה מחייבים	סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.20	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור עמית הון עמית ההשקעה (%)	סה"כ רוח גולמי צפוי	סה"כ רוח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עמית שהושקע בפרויקט
סביוני העיר- הפודים 50, ר"ג	ר"ג	2014	07/19	2022	100%	36	24	85	51%	10	14	48,687	22%	7,412	15%	14,616
סביוני העיר חצור 16, ר"ג	ר"ג	2017	06/20	2022	100%	28	16	103	22%	0	16	36,546	32%	4,206	12%	13,384
סביוני העיר קק"ל 7 גבעתיים	גבעתיים	2017	05/20	2022	100%	31	19	121	19%	12	7	61,403	20%	15,174	25%	21,770
סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים	גבעתיים	2017	11/20	2023	100%	36	24	92	3%	5	19	66,070	23%	12,086	18%	22,536
הנרקיסים ב-יד	ראשל"צ	2017	07-12/20	2022	50%	250	250	114	20%	194	56	192,674	12.6%	17,042	9%	36,116
הנרקיסים ג-ד	ראשל"צ	2017	10-12/20	2022-2023	50%	304	304	113	17%	235	69	231,911	12.6%	20,273	9%	43,467
<b>סה"כ</b>						<b>2,321</b>	<b>2,173</b>			<b>1,703</b>	<b>470</b>	<b>3,461,713</b>		<b>488,971</b>	<b>14%</b>	<b>717,217</b>

## פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	חוזים לא חתומים		חוזים חתומים				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.20	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.20	יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.20	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020				שם
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו	שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020				אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע ופיתוח	
16%	12,916	80,819	27.6	37,643	43,176	598,464	117,835	523,805	17.4	26.7	23.2	67,903	520,791	30,446	25,076	7,207	259,430	266,597	גליל ים מתחם ד'
18%	7,679	43,686	28.3	43,085	601	542,793	106,064	437,330	16.7	26.0	23.5	36,007	471,211	24,105	20,686	8,706	226,007	227,714	גליל ים מתחם ה'
17%	80,113	480,029	37.6	362,760	117,269	137,569	158,003	96,835	34.1	37.7	37.6	399,916	118,474	152,353	32,067	8,158	132,777	193,035	סביון VIEW, ירושלים
12%	2,951	23,688	11	22,237	1,451	17,406	2,396	16,461	11.2	10.6	10.4	20,737	16,059	3,048	896	57	24,695	7,668	חלומות וסביונים א, קרית ביאליק
16%	21,455	134,769	17	99,273	35,496	167,224	131,378	71,342	15.8	16.1	16.3	113,314	141,321	29,915	16,619	340	112,086	95,675	אנדריוס מתחם מערבי 2-3
13%	5,238	39,949	10.2	38,458	1,491	59,457	37,798	23,150	-	9.8	9.7	34,711	51,778	11,766	2,349	503	56,539	15,332	סביון חריש 3-5
14%	3,953	27,338	20.1	24,249	3,089	150,976	37,625	116,441	13.2	16.6	19.4	23,385	132,303	6,959	4,763	1,683	75,060	67,224	מחיר למשתכן- שוהם
17%	17,697	107,164	13.9	74,229	32,935	55,068	65,316	22,687	-	-	13.1	89,467	46,744	43,591	2,913	3,495	48,013	38,199	סביון השרון 9-11
14%	5,839	42,416	31.2	15,403	27,013	2,371	22,427	6,957	-	-	28.7	36,577	2,053	18,330	2,993	65	739	16,503	סביון העיר פטאי 13 גבעתיים
24%	2,368	9,867	37.0	8,804	1,063	61,840	3,387	59,516	30.2	34.2	28.4	7,499	48,299	3,672	6,142	234	19,771	25,979	סביון העיר- מינץ 18-22

המשך-פרויקטים בהקמה ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	חוזים לא חתומים		חוזים חתומים			מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ			עלויות שטרם הוכרו ליום 31.12.20	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.20	יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.20	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020			שם		
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	מקדמות שנתקבלו	שנת 2018	שנת 2019				שנת 2020	אחרות	עלויות מימון שהוזנו לפרויקט		בנייה	קרקע ופיתוח
22%	2,055	9,490	29.5	3,484	6,006	32,040	19,918	18,128	-	28.7	30.8	7,435	25,659	5,021	3,147	147	12,022	12,757	סביוני העיר- ברוכוב 47
15%	5,714	37,793	22.9	28,863	8,930	10,894	9,747	10,077	-	24.1	25.6	32,079	9,196	13,772	3,231	397	7,050	16,825	סביוני העיר- הפודים 50, ר"ג
12%	4,201	36,507	22.1	36,371	136	39	0	175	-	-	-	32,306	34	14,699	2,137	451	2,699	12,354	סביוני העיר חצור 16, ר"ג
25%	13,200	53,283	24.9	22,710	30,573	8,120	29,084	9,609	-	-	27.5	40,083	6,146	20,021	4,334	311	2,292	19,271	סביוני העיר קק"ל 7 גבעתיים
18%	11,990	65,539	28.8	50,756	14,783	531	11,655	3,659	-	-	28.7	53,549	435	30,077	4,077	8	342	19,480	סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים
9%	14,761	166,714	18.8	67,575	99,139	25,960	44,748	80,351	-	11.1	14.6	151,954	23,679	88,900	3,946	3,040	20,786	58,962	הנרקיסים ב' 41-42
9%	18,203	207,768	18.8	84,037	123,732	24,143	55,023	92,852	-	10.8	15.6	189,565	22,074	113,838	4,413	3,059	20,638	69,692	הנרקיסים ב' 51
15%	230,332	1,566,818		1,019,936	546,882	1,894,895	852,403	1,589,374				1,336,487	1,636,256	610,944	139,784	37,861	1,020,947	1,163,207	סה"כ



ג. ניתוחי רגישות<sup>1</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>2</sup> שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2020 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בהקמה:
43,837	61,975	80,113	98,251	116,389	סביון view, ירושלים	
727	1,839	2,951	4,063	5,174	חלומות וסביונים קרית ביאליק	
2,828	4,271	5,714	7,157	8,600	סביוני העיר- הפודים 50, ר"ג	
564	2,382	4,201	6,020	7,838	סביוני העיר חצור 16, ר"ג	
6,914	9,452	11,990	14,528	17,066	סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים	
54,870	79,919	104,969	130,018	155,067	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בהקמה:
94,443	87,278	80,113	72,948	65,783	סביון view, ירושלים	
3,223	3,087	2,951	2,815	2,679	חלומות וסביונים קרית ביאליק	
6,973	6,344	5,714	5,084	4,445	סביוני העיר- הפודים 50, ר"ג	
5,535	4,868	4,201	3,534	2,867	סביוני העיר חצור 16, ר"ג	
14,743	13,367	11,990	10,613	9,237	סביוני העיר המעיין 39 גבעתיים	
124,917	114,943	104,969	94,994	85,020	סה"כ	

הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט. ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט שטרם נחתמו בגינן חוזים מחייבים.

1  
2

ד. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2020:

1. פרויקט מהותי- סביון View

פרטים	סעיף
סביון VIEW - (לשעבר בית מפא"י)	שם הפרויקט
רח' יפו 60 או רח' הנביאים 57 מרכז העיר ירושלים	מיקום הפרויקט
מגדל מגורים של 27 קומות הכולל 194 יח"ד, וכן בניין משרדים של 6 קומות בהיקף של כ- 4,200 מ"ר ושניהם מעל מרכז מסחרי סגור של 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר וכן חניון של 2 מפלסים עבור 174 מקומות חניה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2022	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2022	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
חפירה 04/15, ביצוע 06/17	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
כמפורט בהמשך	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
יש תב"ע תקפה ובשלבי הוצאת היתר בניה לקומה נוספת למשרדים (צפי להיתר מאי 2021)	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	13,950	194	ל.ר
שטחי מסחר ומשרדים	מסחר עיקרי - 2,750		ל.ר
	משרדים עיקרי - 3,241		
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	ל.ר	ל.ר

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	13,950	194	ל.ר
שטחי מסחר ומשרדים	מסחר עיקרי - 2,750		ל.ר
	משרדים עיקרי - 3,781		
זכויות בניה לא מנוצלות	ל.ר	ל.ר	ל.ר

**המשך - פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:**

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
183,497	194,072	193,035	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות מצטברות בגין
26,182	29,242	32,067	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
44,483	70,008	132,777	עלויות מצטברות בגין בניה	
8,158	8,158	8,158	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונת)	
<b>262,320</b>	<b>301,480</b>	<b>366,037</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
10,468	(1,106)	647	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	טעמתי לתיאור תזמון סומם זוגי
11,662	10,492	8,402	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
211,935	199,281	143,304	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>234,065</b>	<b>208,667</b>	<b>152,353</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
20%	29%	50.5%	<b>שיעור השלמה הנדסי/כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>	
2021	2022	2022	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020		
17	9	12	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,354	1,871	600	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
34	38	38	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
92	101	113	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
6,453	7,209	7,809	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
32	33	34	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
605,538	611,218	617,598	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
203,613	232,738	254,838	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
34%	38%	41%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

95	93	81	יחידות דיור	
7,229	6,772	6,141	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
2,750	2,750	2,750	מסחר (מ"ר)	
3,241	3,241	3,781	משרדים (מ"ר)	
214,790	243,781	247,563		יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו
	11			מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
	39.5			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

**המשך - פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:**

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	
137,569	96,835	עד ליום האחרון של 2020
76,495	86,519	שנת 2021
40,774	71,484	שנת 2022
254,838	254,838	סה"כ

באלפי ש"ח			שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020
הכנסות צפויות בגין הפרויקט			605,538	600,987	617,598
עלויות פרויקט צפויות			496,385	499,916	518,390
<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>			109,153	101,071	99,208
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה			7,551	10,222	19,096
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה			101,602	90,849	80,112
<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>			18%	17%	16%
מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו	37.4	38	37.6	
מסחרי	חושב רווח גולמי שטרם	30.6	30	30.1	
משרדים	הוכר (לפי שימושים)	11.8	12	13	

**ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
35,726	47,279	58,832	70,385	81,938	מגורים
6,188	10,323	14,458	18,593	22,728	מסחרי
1,922	4,372	6,822	9,272	11,722	משרדים
70,051	64,441	58,832	53,223	47,613	מגורים
16,315	15,386	14,458	13,530	12,601	מסחרי
8,077	7,449	6,822	6,195	5,567	משרדים

השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון	
185,010	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2020
143,548	מוצג כהלוואות לזמן קצר: 31.12.2019
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
250,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
64,990	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים פלוס 0.3% - פריים פלוס 0.8%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם הליווי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטוחות:

**המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:**

בתחילת חודש אוקטובר 2019, בשל אי עמידתו המתמשכת של הקבלן המבצע בהתחייבויותיו כלפי החברה, אשר הובילו, בין היתר, לעיכוב בלוחות הזמנים לביצוע פרויקט סביון **View**, הוסכם עם הקבלן האמור על סיום ההתקשרות עמו (לעיל ולהלן: "הקבלן היוצא"). עד לסיום ההתקשרות עם הקבלן היוצא, בוצעו בפרויקט סביון **View** עבודות דיפון וחפירה, ביצוע עבודות השלד עד מפלס הקרקע (ברובם) וחלק מעבודות החשמל והאינסטלציה בתחום זה. ביום 1.1.2020 (לאחר קבלת אישורן של וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה), אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את התקשרות החברה בהסכם קבלנות להשלמת העבודות בפרויקט סביון **View** עם דניה סיבוס וכן הסכם למתן שירותים נוספים. לפרטים נוספים ראו תקנה 22 לפרק ד', פרטים נוספים על החברה, להלן.

## 2. פרויקט מהותי- מחיר למשתכן גליל ים

סעיף	פרטים
שם הפרויקט	גליל ים - מחיר למשתכן
מיקום הפרויקט	מתחם גליל ים, הרצליה
תיאור קצר של הפרויקט	<p><b>כללי:</b> זכייה במכרז מחיר למשתכן בשני מתחמי מגורים (סמוכים) בהתאם לחלוקה הבאה:</p> <p><b>מתחם ד':</b> 8 בניינים בני 10 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 353 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 30,910 מ"ר</p> <p><b>מתחם ה':</b> 7 בניינים בני 9 קומות כ"א מעל הקרקע בהיקף של 310 יח"ד. שטח עיקרי למתחם - 26,538 מ"ר</p> <p><b>סה"כ 15 בנייני מגורים</b></p> <p><b>סה"כ יח"ד בשני המתחמים - 663 יח"ד</b></p> <p><b>סה"כ שטחים עיקריים בשני המתחמים - 57,448 מ"ר</b></p> <p>הפרויקט מחולק בין 80% יח"ד במחיר למשתכן ובין 20% יח"ד במחירי שוק החופשי.</p> <p><b>סה"כ יח"ד במחיר למשתכן - 531 יח"ד</b></p> <p><b>סה"כ יח"ד במחירי שוק חופשי - 132 יח"ד</b></p>
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	אחזקה במקרקעין
ציון שמות השותפים לפרויקט	אין
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	מלאי בניינים למכירה
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מועד הזכייה במגרשים הינו - 27.12.2016 מועד השלמת העסקה הינו - 25.6.2017
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	מתחם ד' - 10,658 מ"ר מתחם ה' - 8,809 מ"ר <b>סה"כ שטחי מגרשים לשני המתחמים - 19,467 מ"ר</b>
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2021
מועד סיום שיווק צפוי	2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	מתחם ד' - הסכם עם דניה סיבוס בע"מ מתחם ה' - הסכם קבלנות עם עץ השקד
מועד התחלת עבודות הקמה	בחודש 10/18 התקבל היתר מרתפים לכלל הפרויקט והוחל בביצוע. בחודש 12/18 התקבל היתר מלא ל-88 יח"ד בחודש 2/19 התקבל היתר מלא ל-231 יח"ד נוספות. בחודש מאי 2019 התקבל היתר למגרשים 117,118

זכויות משפטיות בקרקע	הסכם חכירה מול רשות מקרקעי ישראל
הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)	<b>עפ"י תנאי המכרז:</b> א. עיריית הרצליה - חוזה לביצוע תשתיות ציבורית. ב. רשות מקרקעי ישראל - חוזה בנייה ביחס להקמת הפרויקט.
חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט	כמפורט מטה

מצב תכנוני ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	66,957	663	ההקלות (תוספת יחידות בשבס) הינן דרישה במכרז.

**המשך- פרויקט מהותי בביצוע- מחיר למשתכן גליל ים**

שנת 2019	שנת 2020	מתחם ד'
274,313	266,537	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
19,023	25,074	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
110,695	259,430	עלויות מצטברות בגין בניה
7,207	7,207	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>411,238</b>	<b>558,248</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
(7,326)	-	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
10,434	4,017	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
172,759	26,429	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>175,867</b>	<b>30,446</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
41%	92%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %
2021	2021	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2019	שנת 2020	מתחם ה'
233,798	227,714	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
15,894	20,686	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
124,114	226,007	עלויות מצטברות בגין בניה
8,706	8,706	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
<b>382,512</b>	<b>483,113</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>
(5,782)	51	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
8,330	4,332	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
119,513	19,722	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
<b>122,061</b>	<b>24,105</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>
54%	96%	שיעור השלמה (הנדסי/כספי) (לא כולל קרקע) %
2021	2021	מועד השלמת בניה צפוי

שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	מתחם ד'
95	27	22	יחידות דיור (#)
9,314	3,445	2,358	יחידות דיור (מ"ר)
17.4	26.7	24.8	יחידות דיור
293	320	342	יחידות דיור (#)
28,733	32,178	34,536	יחידות דיור (מ"ר)
17	18.1	18.6	יחידות דיור
664,765	675,955	679,283	סה"כ הכנסות צפויות (במטבע המסחרי)
494,902	583,122	641,640	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
74%	86%	94%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
60	33	11	יחידות דיור (#)
7,020	3,722	1,365	יחידות דיור (מ"ר)
<b>293,867</b>	<b>197,874</b>	<b>37,457</b>	<b>יתרת עלויות שטרם הוכרו</b>
	4		מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
	27.8		מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח

**המשך- פרויקט מהותי בביצוע מחיר למשתכן גליל ים:**

מתחם ה'	שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	92	22	25
יחידות דיור (#)	8,801	2,440	2,664
יחידות דיור (מ"ר)	17	26	24
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	251	273	298
יחידות דיור (#)	24,429	26,869	29,532
יחידות דיור (מ"ר)	17	17	18
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	570,054	582,647	586,479
סה"כ הכנסות צפויות (במטבע המסחרי)	415,954	477,677	543,390
סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)	73%	82%	93%
שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	59	37	12
יחידות דיור (#)	6,513	4,188	1,524
יחידות דיור (מ"ר)	242,079	242,079	11,902
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו		
מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	9		
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	27.8		

צבר- מתחם ד'	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של 2020	598,464	523,805
שנת 2021	43,176	117,834
<b>סה"כ</b>	<b>641,640</b>	<b>641,640</b>

צבר- מתחם ה'	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)
עד ליום האחרון של 2020	542,793	437,330
שנת 2021	601	106,064
שנת 2022	-	-
<b>סה"כ</b>	<b>543,394</b>	<b>543,394</b>

מתחם ד'			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	באלפי ש"ח
664,765	675,955	679,283	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
581,728	587,105	588,694	עלויות פרויקט צפויות
83,037	88,850	90,589	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
647	31,298	77,673	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
82,390	57,552	12,916	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
12%	13%	13%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
24.8	24.9	27.6	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

מתחם ה'			
שנת 2018	שנת 2019	שנת 2020	באלפי ש"ח
570,054	582,647	586,479	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
504,301	504,573	507,218	עלויות פרויקט צפויות
65,753	78,074	79,261	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>
-	33,990	71,582	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
65,753	44,084	7,679	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
12%	13%	14%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>
23.7	25.1	28.3	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר



**המשך- פרויקט מהותי בביצוע מחיר למשתכן גליל ים:**

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
44,312	- מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
-	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019
-	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	
תאגידיים בנקאים	מוסד מלווה:	
2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
484,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	

439,688	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:
-	תניות פיננסיות מרכזיות:
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי.	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
שעבוד זכויות החברה בפרויקט	בטחונות:

ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה) את התקשרותה של החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "הסכם סביוני גליל ים") עם דניה סיבוס לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות להקמתן של 281 יחידות דיור (לפני שבס) בשטח של כ- 23,600 מ"ר, בתמורה פאושלית בסך של כ- 240 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכן תמורה עתידית מותנית. לפרטים בדבר אישור עבודות נוספות בפרויקט ראה תקנה 22'ד' בחלק ד', יצוין כי הפרויקט נשוא הסכם סביוני גליל ים הינו פרויקט למגורים במסגרת מרכז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם סביוני גליל ים ראו הדוח המידי המשלים מיום 6.7.2017, הדוח המידי מיום 25.7.2017, והדוחות המידיים מיום 2.11.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-057652, 2017-01-064060, 2017-01-103704 ו- 2017-01-103953, בהתאמה) (להלן: "דיווחי האסיפה"). המידע המובא בדיווחי האסיפה נכלל בזאת על דרך של הפניה.

בחודשים דצמבר 2018 - מאי 2019, התקבלו היתרי בניה מלאים לפרויקט.

בחודש פברואר 2021 התקבלו טופסי 4 למתחם ה'.

### המשך- פרויקט מהותי בביצוע מחיר למשתכן גליל ים:

ביום 6.2.2020 התקבלה בידי החברה החלטת שמאי מכריע, ביחס להיטל ההשבחה החל על החברה בגין היתרי בניה הכוללים הקלות בפרויקט זה. השומה כוללת הפחתה של היטל ההשבחה שהוטל על החברה בגין אישור ההקלות לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח) בפרויקט, בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח. במסגרת הכרעתו, קיבל השמאי המכריע את טענתה העקרונית של החברה, כי בקביעת היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן, יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול זה (לרבות ובפרט המחיר למ"ר), וזאת, בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה בקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל ההשבחה, יש להתעלם מתנאי תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המחלוקת"). לפיכך, אומדני העלויות הצפויים בפרויקט עודכנו בהתאמה להחלטת השמאי המכריע, וכפועל יוצא מכך, בשנת 2019 אומדן הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הוגדל בכ- 13 מיליון ש"ח, מתוכו נכלל ברווח הגולמי שהוכר בפרויקט במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2019 סך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, על דרך של התאמה בדוחות הכספיים לאחר תקופת הדיווח. בדוחות הכספיים לשנת 2020 נכלל סך נוסף של כ-7.6 מ' ש, ובסה"כ 12.7 מיליון ש.

בהקשר לכך יצוין, כי החלטת השמאי המכריע נתונה לערר, בשנת 2020 הוגש ערר, אשר למועד דוח זה, טרם נדון. למרות שקיימת החלטה של ועדת ערר אחרת אשר תואמת את עמדת הוועדה המקומית (להלן: "ההחלטה האחרת"), טרם נקבעה הלכה שיפוטית מחייבת של בית המשפט העליון במחלוקת. להערכת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים (כמו גם החלטת השמאי המכריע), בשים לב למערכת הנסיבות מושא המחלוקת, גם בהינתן נימוקי ההחלטה האחרת, ובמידה והמחלוקת תגיע לוועדת ערר, נימוקי החברה לגופה של המחלוקת טובים ונשענים על בסיס משפטי טוב.

### 7.10.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החלה בביצועם ליום 31.12.2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה.

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2021.

"חלק החברה בפרויקט" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.

"יח"ד בפרויקט- הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן.

"סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו" - הכוונה לחלק החברה בפרויקט כולו לאחר השלמת הליכי התכנון שבכוונת החברה לבצע (כולל יח"ד הכלולות בתוכניות ו/או בבקשות שטרם נכנסו לתוקף ו/או טרם אושרו, לפי הענין). יובהר, כי בהתאם המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד.

אחוז הרווח הגולמי המפורט בטבלה שלהלן מחושב ביחס להכנסות הצפויות. לחברה יש קושי לצפות את הרווח הגולמי, הואיל ושיעור הרווח תלוי בגורמים שחלקם אינם בשליטת החברה. לפיכך, המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ואין וודאות כי יתממש. בהקשר זה יובהר כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה בפרויקטים סמוכים של החברה וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת על חוזי קבלנות חתומים ו/או הוצאות שהוציאה החברה בפרויקטים בסגנון דומה. עוד יובהר כי לא נערך היוון של תזרים המזומנים לאורך חיי הפרויקט.

## ב. פרויקטים בתכנון- נתונים צפויים

פרויקטים בתכנון-נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				יח"ד כולל חלק בעסקת קומבינציה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2020	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעסקת קומבינציה									
132	128	132	128	184	100%	-	2024	2021	32,034	2008	נתניה	מגדל סביון סיטי 4-5
121	203	121	203	203	100%	הסכם ליווי	2024	2021	114,377	2012/2017	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל 1005,1001
114	114	114	114	114	50%	-	2025	2023	25,679	2015	קרית ביאליק	חלומות וסביונים ב'
100	126	100	126	126	100%	הסכם מימון קרקע	2023	2021	32,905	2015	חריש	סביוני חריש שלב ד'
94	216	94	180	180	100%	-	2023	2021	122,078	2018	נס ציונה	מחיר למשתכן-נס ציונה
106	79	106	79	150	100%	-	2024	2021	5,781	2019	רעננה	רעננה
99.3	510	110	384	384	52%	הסכם מימון קרקע	2027	2021	612,126 <sup>1</sup>	2007/2015	תל אביב	סומייל דרום
90	18	90	18	30	100%	-	2024	2021	4,100	2014	רמת גן	סביוני העיר-אנה פרנק 25
89	88	89	88	122	100%	-	2024	2021	2,302	2017	ירושלים	סביוני קטמון החדשה
<b>946</b>	<b>1,482</b>	<b>957</b>	<b>1,320</b>	<b>1,493</b>					<b>951,382</b>			<b>סה"כ</b>

<sup>1</sup> העלות במונחי חלק החברה כאשר חלק מעלות זו רשומה בספרי חברות מוחזקות המוצגות בשיטת השווי המאזני.

## פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המחירים ורווח צפוי בפרויקט

סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:				חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2020		מחיר הממוצע למ"ר <sup>1</sup>	סה"כ יתרת שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2020				שם
			הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		יתרת סכומים לקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו: (א)	תכנון ואחרות	בנייה			עלויות מימון שהווננו לפרויקט	קרקע, היטלים, פיתוח			
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)											
12%	33,066	269,721	16.5	269,721	-	-	-	-	204,621	21,594	-	-	10,440	מגדל סביון סיטי 4-5	
24%	113,332	467,601	19	467,601	-	-	-	-	239,892	1,659	-	4,361	108,357	סביוני גבעת שמואל	
10%	7,432	73,518	11.4	73,518	-	-	-	-	40,407	11,605	-	361	13,714	חלומות וסביונים ב'- קרית ביאליק	
12%	15,548	126,391	10.1	126,391	-	-	-	-	77,938	8,306	5,233	634	18,732	סביוני חריש שלב ד'	
12%	35,981	311,867	18.4	311,867	-	-	-	-	153,807	1,552	-	5,347	115,179	מחיר למשתכן-נס ציונה	
10%	19,771	185,955	19.9	185,955	-	-	-	-	160,403	993	-	-	4,788	רעננה	
25%	482,399	1,939,222	מגורים 50 מסחר 30	1,939,222	-	-	2-	-	844,697	19,385	20,193	60,811	511,737	סומייל דרום	
8%	8,407	46,452	28.7	46,452	-	-	-	-	38,316	2,141	-	-	1,959	סביוני העיר- אנה פרנק 25, ר"ג	
18%	31,329	172,849	15.4	172,849	-	-	-	-	2,444	2,302	-	-	-	סביוני קטמון החדשה	
21%	747,265	3,593,575		3,593,575	-	-	-	-	1,762,526	69,537	25,426	71,058	785,361	סה"כ	

<sup>1</sup> מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2020

<sup>2</sup> ליום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה ב- 127 בקשות לרכישת יחידות דיור בפרויקט.

ג. ניתוחי רגישות<sup>1</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>2</sup> שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2020 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם).

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
6,094	19,580	33,066	46,552	60,038	מגדל סביון סיטי	פרויקטים בתכנון:
14,044	22,687	31,329	39,971	48,614	סביוני קטמון החדשה	
288,477	385,438	482,399	579,360	676,321	סומייל דרום	
308,615	427,704	546,794	665,884	784,973		

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
51,300	42,183	33,066	23,949	14,832	מגדל סביון סיטי	פרויקטים בתכנון:
42,636	36,983	31,329	25,675	20,022	סביוני קטמון החדשה	
546,490	514,444	482,399	450,354	418,309	סומייל דרום	
640,426	593,610	546,794	499,978	453,162		

הנתונים הכספיים הינם באלפי ש"ח ומתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט. ניתוח הרגישות של הרווח הגולמי מוצג כיחס בין השינוי בעלויות בניה ישירות של הפרויקט שטרם הושקעו בפועל (ללא העמסת תקורות החברה) לעומת השינוי במחירי המכירה של יחידות הדירור בפרויקט שטרם נחתמו בגינן חוזים מחייבים.

1  
2

ד. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מתכננת ליום 31.12.2020:

**1. סמל דרום**

פרטים	סעיף
<b>סמל דרום</b>	<b>שם הפרויקט</b>
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלזורוב-בן סרוק בתל אביב	<b>מיקום הפרויקט</b>
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 12,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף 1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר.	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
כ- 52%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
בעלים פרטיים	<b>ציון שמות השותפים לפרויקט</b>
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
מסחר מתוכנן 2027, מגורים מתוכנן 2027 (יפתח ביחד)	<b>מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן</b>
2027	<b>מועד סיום שיווק צפוי/בפועל</b>
-	<b>הסכמים עם קבלני ביצוע</b>
החלו עבודות דיפון וחפירה (השלמתן כפופה להשלמת פינוי צד ג')	<b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות עיריית תל-אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 112 לפי תוכנית תא/2988/א "סמל דרום" (הושלמה ברישום, אך הועמדה ערבות ביחס לזכויות נוספות כ-19 יח"ד)	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור 11ד'7 (7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ"פ עם עיריית ת"א.	<b>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</b>
-	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט</b>
קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע – לאורך רחוב ארלזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה.	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>
השלמת פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.	<b>נושאים מיוחדים</b>

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	56,540 מ"ר עיקרי	514	-
שטחי מסחר	10,202 מ"ר עיקרי	-	-
מבנה ציבור	1,000 מ"ר עיקרי	-	-

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	66,360 מ"ר עיקרי	668	כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון
שטחי מסחר	9,123 מ"ר עיקרי		
מבנה ציבור	כ 1,500 מ"ר עיקרי		

**פרויקט מהותי סמל דרום- המשך**

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד סמל דרום	שטחי מסחר סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה)	יתרת הלואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.20 (חלק החברה)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.5%	2007	107	1,975	108,603	146,877 <sup>1</sup>	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	80	1,531	55,495	21,360	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	54	1,020	35,211	4,151	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015 2019	143	3,187	412,816	2286,213 <sup>2</sup>	מלאי מקרקעין
אחרים	-		130	2,489	-	-	-
<b>סה"כ</b>			<b>514</b>	<b>10,202</b>	<b>612,126</b>	<b>358,601</b>	

סמל דרום - אלפי ש"ח				
עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	511,737	511,175	306,519	עלויות
עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	19,385	19,384	13,486	
עלויות מצטברות בגין בניה	20,193	-	-	
עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	60,811	64,615	56,474	
<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	<b>612,126</b>	<b>595,174</b>	<b>376,479</b>	
עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	88,311	88,053	53,581	עלויות שטרם
עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	107,512	92,216	77,327	
עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	640,905	629,644	464,226	
עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	7,969	20,250	31,001	
<b>סה"כ עלות שנתרה להשלמה</b>	<b>844,697</b>	<b>830,163</b>	<b>626,136</b>	
<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>	0%	0%	0%	עלויות שנתרה
מועד השלמת בניה צפוי	<b>2027</b>			

זכויות החברה בפרויקט מוחזקות במישרין על ידי החברה וכן על ידי רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ, חברות המוצגות על בסיס שיטת השווי המאזני (להלן "השותפים"), בשיעורים המפורטים לעיל. העלות המצטברת והעלות המשוערת לפרויקט מהוות את חלקה היחסי המשוקלל של החברה, לרבות החזקות באמצעות חברות מוחזקות.

הנתונים לעיל ולהלן מתייחסים לחלק השותפים בפרויקט, המהווה כ-74.26% מהזכויות במגרשים.

<sup>1</sup> הלואה לזמן ארוך

<sup>2</sup> הלואה לזמן קצר



## פרויקט מהותי סמל דרום - המשך

שנת 2019	שנת 2020		
1,884,957	1,939,222	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	0	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
0%	0%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
495	510	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
51,945	51,945	יחידות דיור (מ"ר)	
6,775	6,775	מסחר (מ"ר)	
595,174	612,126	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
-	1-	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
-	-	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

שנת 2019	שנת 2020	באלפי ש"ח	
1,884,957	1,939,222	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
1,425,336	1,456,823	עלויות פרויקט צפויות	
459,621	482,399	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
459,621	482,399	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
24%	25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
47	50	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
36	30	מסחר	

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
263,220	351,692	440,163	528,635	617,107	מגורים	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
25,257	33,747	42,236	50,725	59,215	מסחר	
498,642	469,403	440,163	410,924	381,684	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
47,847	45,042	42,236	39,430	36,625	מסחר	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם בע"מ (להלן: "אפרירם") ראו ביאור 11ד' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

לפרטים נוספים בקשר עם סמל דרום, ראו דוחות מיידים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019 ומיום 24.10.2019 (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537, 2015-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-053596 ו- 2019-01-090594, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

<sup>1</sup> ליום 31 בדצמבר 2020, התקשרה החברה ב- 127 בקשות לרכישת יחידות דיור בפרויקט.

## 2. פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל

פרטים	סעיף
סביוני גבעת שמואל	שם הפרויקט
צפון גבעת שמואל	מיקום הפרויקט
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה בחברת פרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2012-2017	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרשים 1001, 1007, 1004- טרם ידוע	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
-	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי שלבים א ו ב'- עץ השקד הנדסה בע"מ, טרם נקבע קבלן לשלבים הבאים.	הסכמים עם קבלני ביצוע
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד-1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד-23.7.17 מגרשים 101, 104-105- טרם ידוע	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
אין	הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)
-	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט נושאים מיוחדים
<p>ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור 11'ז' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.</p>	

מצב תכנוני ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	695	76,980	יחידות דיור
-	-	2,500	שטחי מסחר ומשרדים
עד היום התקבלו היתרים ל- 230 יח"ד (30,272 מ"ר עיקרי)	-	-	זכויות בניה לא מנוצלות

**המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל**

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
שלב א' (300, 400)	הסתיים	130	7.10.1 ג'
שלב ב' (100,200)	הסתיים	130	7.10.1 ד'
מגרשים 1001 ו-1005	בתכנון	203	7.10.3 ב'
יתרה	עתידי	2,500 +232 מ"ר מסחר	7.10.4 ב'
<b>סה"כ</b>		<b>695</b>	

שלב א' ושלב ב' - הסתיימו, לפרטים נוספים ראה 7.10.1 ג'-ד'.

שנת 2020	מגרשים 1001 ו-1005 בתכנון	
108,357	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	<b>עלויות שהושקעו</b>
1,659	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,361	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>114,376</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
24,851	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	<b>עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה</b>
18,641	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
194,813	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,588	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>239,832</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	שיעור השלמה ( הנדסי/כספי ) ( לא כולל קרקע ) %	
2024	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2020	באלפי ש"ח	
467,601	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
354,269	עלויות פרויקט צפויות	
113,332	<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
113,332	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
24%	<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>	
19.0	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
	מסחר	

**המשך- פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל**

שנת 2020	מגרשים 1004, 1006 ו 1007- עתודות	
137,180	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,011	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	עלויות מצטברות בגין בניה	
1,483	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
139,675	סה"כ עלות מצטברת בספרים	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
186,023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
250,375	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019
	תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:
	2012-2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:
	299,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):
	21,000	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:
	פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:
	"הסכם ליווי-הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפרעון הסופי כפי שנקבע בהסכם הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה הסכם מימון קרקע- הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה"	מועדי פירעון קרן וריבית:

המשך- מימון ספציפי שנלקח לפרויקט- הסכם מימון	
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב	תניות פיננסיות מרכזיות:
"הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי."	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל	בטוחות:

#### 7.10.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו-"פרויקטים מותלים")

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "קרקעות בעתודה"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "פרויקטים מותלים"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש בקרקעות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

**להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשכך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.

א. עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי			עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.20	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
תב"ע בתוקף	1,920	1,920	129,342	25%	268	-	268	-	-	2019	נשר	נשר
תב"ע בתוקף	232	232	20,711	100%	139,674	-	1,011	1,483	137,180	2012/2017	גבעת שמואל	גבעת שמואל ג'
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינציות תמורות כ 22%)	490	409	41,100	100%	3,992	-	899	-	3,093	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף	256	256	43,927	51%	62,879	-	1165.94	846	60,867	2008	הרצליה	אולפני הרצליה
תב"ע מתאריית ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה. (עסקת קומבינציות תמורות כ 15%)	כ- 270	-	6,763	100%	1,324	-	394	-	930	2003	קרית ביאליק	ביאליק על הפארק-אפק
התכנון המתאריי עבר לוועדה המחוזית.	120	-	39,058	100%	56,960	-	281	-	56,679	2018	הוד השרון	הוד השרון - עפרון
תב"ע בתוקף לקראת הגשה להיתר	יח"ד+700 מ"ר מסחר	198 יח"ד+700 מ"ר מסחר	3,627	50%	מוצג על בסיס שווי מאזני					2008	ירושלים	רמת שרת
תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות (למלונאות יש להכין תכנית מפורטת). תב"ע להשבחת המתחם על ידי תוספת זכויות למגורים ושטחים למלונאות – הוגשה לוועדה המקומית. הועדה המקומית החליטה להצטרף כמגישת התכנית. לפרטים נוספים בקשר עם פרויקט זה ראו ס"ק (ד'1) להלן.	שטח עיקרי מעל ומתחת ל.ס. : 5,377 מ"ר זכויות למגורים וכ-7,214 מ"ר למלונאות	1,500 מ"ר זכויות למגורים +3,885 מ"ר שטחים למלונאות	3,350	100%	78,130	-	4,504	-	73,626	1990	ירושלים	סביוני הנשיא

עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים- המשך:

זכויות בנייה			שטח במ"ר	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי			עלות בספרים ליום 31.12.2020	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהונג לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר										
	145	145	7,707	50%	14,558	-	-	-	14,558	2020	רמת השרון	פרדס בחסכון
תב"ע בתוקף	158	123	2,012	65%	249,309	-	3,770	6,705	238,835	2007/ /2015 2020	תל אביב	סומייל צפון- מגרש 122
תב"ע בתוקף	24	24	1,644	65%								תל אביב
	55	46	4,800	100%	289	-	289	-	-	2020	נתניה	נתניה רוזנוסור
תב"ע בתוקף, בעקבות עתירה מנהלית שנדונה יתקיים דיון נוסף בוועדה המחוזית.	88	60	3,395 מ"ר, מתכם 1000 למגורים	67%	15,655	-	1,012	-	14,643	2005	רמת גן	רמת מרפא
תכנית ל 42 יח"ד + 1,920 מ"ר עקרי למשרדים + 150 מ"ר הפרשה ציבורית מבונה- תב"ע בתוקף	42	42	4,091	50%	2,772	-	903	-	1,869	2011	נס ציונה	סביוני נצר
	24	-	6,261	100%	-	-	-	-	-	2016	הוד השרון	הוד השרון
תב"ע בתוקף	6	6	1,262	100%	1,253	-	353	30	870	2015	חריש	חריש ו'
זכויות ל-5 יח"ד במושע	5	5	279	67%	1,735	-	-	-	1,735	2007	ירושלים	סביוני ארננה
המקרקעין ממוקמים במתחם המיועד על פי תכנית המתאר המחוזית לנופש מטרופוליני.	לא ניתן להעריך		12,344	83%	8,147	-	157	-	7,990	2000-2008	גני תקווה	גבעת סביון החדשה- שלב ב' (עסקת מזומן)
	3,422	3,268			636,946	-	15,007	9,064	612,875			סה"כ

<sup>1</sup> לענין מגרש 122 ראה פירוט בסעיף 4

ב. עתודות מקרקעין נוספות

המקרקעין	סוג הזכויות <sup>1</sup>	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)	מצב תכנוני סטטוטורי
חלקה 31 גוש 11073, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 17 ו-18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם	בעלות	--	קרקע חקלאית.
חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה	בעלות	--	שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.
חלקה 23 בגוש 11203 חיפה <sup>2</sup>	בעלות	--	שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2020:"סביוני הנשיא" - ירושלים

בחודש יוני 1990, התקשרה אפריקה השקעות, בנאמנות עבור החברה, בהסכמים לרכישת הזכויות בחטיבת קרקע בשטח של כ- 4,350 מ"ר (להלן בס"ק זה: "המתחם"), הנמצא בתחום הרחובות קרן-היסוד ואחד העם בירושלים, אשר עליו ניצב מבנה ששימש בעבר כבית מלון הנשיא. לתאריך הדוח, המבנה הנ"ל נאטם על ידי החברה ואינו ראוי לשימוש.

לתאריך הדוח, על המתחם חלה תב"ע בתוקף למגורים ולמלונאות. החברה הכינה תוכנית מחודשת למתחם לתוספת שטחי מלונאות ויחידות דיור. התהליך מצוי בשלבי תכנון ראשוניים ותאום מול גורמי העיריה.

יצוין, כי ביום 26.1.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח אשר תשולם בשני תשלומים - 20.5 מיליון ש"ח ו- 61.5 מיליון ש"ח. התשלום האחרון ישולם בתוך 90 יום מיום החתימה על ההסכם. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

סמל צפון-תל אביב- מגרש 122

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין" ו-"ההליך", בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח. בהתאם, שילמה החברה כ- 185 מיליון ש"ח בתמורה לזכויות במקרקעין המהוות כ- 76 יחידות דיור. רכישת המקרקעין הושלמה ביום 6.12.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 27.1.2020, מיום 10.5.2020 ומיום 7.12.2020 (מס')

1 הכוונה לסוג הזכויות שהחברה רכשה. זכויות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח.  
2 על חלק מזכויות הבעלות של החברה רשומה חכירה ל- 999 שנים לטובת חברת הבת של החברה, מדין כרמל בע"מ.



אסמכתאות: 2020-01-008866, 2020-01-045426 ו- 2020-01-132708, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור נוספות וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ 75 יחידות דיור נוספות.

#### אולפני הרצליה

בהמשך לסעיף 7.10.5 ב. לדוח התקופתי לשנת 2018 שפורסם ביום 17.3.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-022843), בחודש אוקטובר 2019 חתמו הצדדים על פרוטוקול מימוש עסקה. בנוסף, חתמו היזמים על הסכם חכירה מתוקן מול רמ"י וביום 13.7.2020 שילמו על פי המפרט הכספי בשומת רמ"י סך של כ- 96 מיליון ש"ח (חלק החברה 51%). תשלום זה מהווה מקדמה על חשבון התמורות העתידיות בהתאם לתנאים שסוכמו. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

#### **7.10.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2020 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

- א. המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם החברה, לתאריך הדוח. בטבלה זו -
- "חלק החברה בפרויקט" - סך כל היחידות אשר לחברה זכויות בהן לא כולל זכויות של שותפים לעסקאות משותפות ו/או של בעלים בעסקאות קומבינציה.
- "מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה). הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

## ב. פרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים										
מזב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לפינוי	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	עלות הקרקע בספרים ליום 31.12.2020 ( אלפי ש"ח )	סוג הזכויות הנרכשות	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. למועד דוח זה, התכנית בסמכות הוועדה המחוזית הומלצה להפקדה בועדה המקומית, והוגשה לוועדה המחוזית לתנאי סף.	ל.ר	ל.ר	שירותי בניה	328	בעלות	122	2014	100%	פ"ת	הרב פינטו-מתחם רוזנברג
	138	מעל 80%	תמ"א 38/2	1,644	-	208	2012-2019	89%	ר"ג, ת"א	סבינו העיר
תב"ע בתוקף	56	90%	פינוי בינוי	1,342	חכירה	160	2018	100%	ירושלים	בוליביה
	165	66%	פינוי בינוי	-	-	327	2020	50%	רמת גן	אבא הלל
תנאי סף בוועדה המקומית	96	92%	פינוי בינוי	615	בעלות	288	2018	100%	נתניה	פנחס לבון
	376	80%	פינוי בינוי	-	-	674	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן
	120	60%	פינוי בינוי	-	-	469	2020	100%	לוד	לאה גולדברג
בדיונים מול העירייה	39	80%	פינוי בינוי	354	בעלות	70	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
בהפקדה	66	60%	פינוי בינוי	-	בעלות	138	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
בתאום מול העירייה. 104 יח"ד כוללות 8 חנויות	104	87%	פינוי בינוי	959	בעלות וחכירה	144	2018	100%	תל אביב	דרך השלום 71-75
בתאום מול העירייה. בנוסף 40,000 מ"ר משרדים ו4,600 מ"ר מסחר	128	64%	פינוי בינוי	-	בעלות	633	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר
אושרה להפקדה בתנאים	128	84%	פינוי בינוי	2,227	חכירה	384	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור
עברה תנאי סף.	48	81%	פינוי בינוי	-	בעלות	157	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד
	<b>1,464</b>			<b>7,469</b>		<b>3,774</b>				<b>סה"כ</b>

## 7.10.6 מידע על אשראי לליווי פרויקט (באלפי ש"ח):

מידע על אשראי ליווי הפרויקט						שם
?Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	1,200,000	819,421	950,000	64,990	250,000	סביון, VIEW ירושלים
לא	292,000	264,990	292,000	56,061	61,000	סביוני השרון, כפר יונה
לא	488,000	254,890	388,000	53,808	100,000	חריש
לא	141,000	-	1,000	8,150	140,000	סומייל, קג"מ
לא	153,000	-	-	35,066	153,000	סומייל, עת"א
לא	295,000	276,250	295,000	115,000	115,000	סביוני גבעת שמואל החדשה ב'
לא	186,000	-	-	-	186,000	סביוני גבעת שמואל החדשה קרקע
לא	60,296	7,000	11,846	15,000	48,450	רמת שרת**
לא	85,500	4,504	85,168	7,000	7,000	קריניצי
לא	72,150	38,280	72,150	-	-	בורוכוב
לא	134,021	9,238	134,021	-	-	מינץ
לא	83,000	41,356	83,000	9,597	12,500	הפודים 50, ר"ג
לא	110,299	57,442	110,299	5,000	5,000	קק"ל 7, גבעתיים
לא	104,000	64,278	104,000	5,000	5,000	המעין 39, גבעתיים
לא	62,000	30,417	62,000	10,000	10,000	חצור 16, רמת גן
לא	81,928	37,524	81,928	15,000	15,000	פטאי 13, גבעתיים
לא	247,000	196,362	198,250	48,750	48,750	א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד
לא	227,000	133,457	227,000	88,500	88,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד
לא	177,000	59,639	177,000	57,500	57,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים שוהם
לא	146,000	130,423	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק <sup>1</sup>
לא	643,000	222,594	643,000	271,990	284,000	גליל ים מתחם ד'
לא	990,000	338,255	790,000	167,698	200,000	גליל ים מתחם ה'
לא	113,000	22	2,500	370	96,760	מחיר למשתכן נס ציונה
לא	414,460	225,720	414,460	27,586	101,418	מגדלי סביון סיטי
לא	34,658	-	-	211	34,658	עפרון, הוד השרון
לא	48,875	-	-	1,998	48,875	סומייל, רמ-נח
לא	22,800	-	-	1,440	22,800	סומייל, אפרירם
לא	6,250	-	-	2,100	6,250	סומייל, מגדלי סומייל
לא	176,350	-	-	-	176,350	סומייל, צפון
לא	50,898	-	2,687	-	50,898	אולפני הרצליה
לא	10,100	-	-	-	10,100	רמת מרפא

טווח ריבית אשראי פיננסי פלוס 0.2 ועד פריים פלוס 1.25.  
 ליום 31.12.2020 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

<sup>1</sup> ליווי פתוח

7.10.7 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2020 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל<sup>1</sup>:

חברת מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכנית החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2020	חלק החברה ברווח (הפסד) 2020	חלק החברה ברווח (הפסד) 2019	חלק החברה ברווח (הפסד) 2018	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2020	דיבידנד שחולק	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2020	הלוואות בעלים ליום 31.12.2020
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	50%	25,704	(1,361)	(9,887)	(8,740)	(11,248)	-	14,456	28,303
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	57.5%	53,983	(2,412)	(22,569)	(20,516)	(24,939)	-	29,044	55,700
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- ופרויקטים בעתודה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- ופרויקטים בעתודה)	50%	-	(1,741)	883	7,805	11,480	(13,600)	(2,120)	18,085
אפירים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עתודות פרויקטים, פרויקט מהותי סמל דרום)	40%	8,810	(1,124)	(1,200)	(1,440)	(6,356)	-	2,454	44,095
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בבצוע- שוהם ונרקיסים)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בבצוע- שוהם ונרקיסים)	50%	-	14,383	5,769	(137)	20,015	-	20,015	63,759

<sup>1</sup> בהתאם למדיניות קבוצת החברה, החל מיום 1.1.2008, חברות המוחזקות בשיעור של 50% או פחות אינן מאוחדות עוד.

## 7.10.8 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

### התקשרות עם שובל אייל ישראל בע"מ - מקב"ת גני יהודה

לפרטים בקשר עם ההתקשרות האמורה, ראו סעיף 7.10.9 לפרק תיאור עסקי התאגיד אשר נכלל בדוח התקופתי לשנת 2017 שפורסם ביום 13.3.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-019626). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

## 7.10.9 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית

אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "אפריקה התחדשות עירונית") עוסקת בייזום ופיתוח פרויקטים למגורים במסגרת תכנית מתאר ארצית 38. במסגרת פעילותה, אפריקה התחדשות עירונית פועלת באופן שוטף לאיתור נכסים, אשר עומדים בדרישות הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובפרט התמקדות בתמ"א 38/2 (הריסה ובניה מחדש), עסקאות "מכר חלקי" (עסקאות קומבינציה), בדרך כלל באזור מרכז הארץ. בהתאם להוראות תמ"א 38/2, רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר עומד בדרישות תמ"א 38, כמפורט לעיל, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ובאופן כאמור, ניתנה האפשרות לניצול מלוא הזכויות במבנים.

עם איתורו של נכס פוטנציאלי, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית במשא ומתן מול בעלי היחידות בנכס הפוטנציאלי או נציגיהם ו/או באי כוחם, ככל שישנם (להלן: "הדיירים"), ובמקביל לכך, מתחילה אפריקה התחדשות עירונית בביצוען של בדיקות נדרשות להבנת החברה, ובכלל זה בדיקת היתכנות קניינית, תכנונית, מדידת מקרקעין ובדיקות נוספות של יועצים מטעמה. במקרים בהם בדיקת היתכנות כלכלית ראשונה וישימות הפרויקט להוצאתו לפועל מעלה כי הנכס הפוטנציאלי צפוי לעמוד בסטנדרט הרווחיות המקובל, אפריקה התחדשות עירונית, מקבלת החלטה עקרונית להמשיך בקידום הפרויקט, לאחרית מתקשרת אפריקה התחדשות עירונית עם הדיירים בהסכמים מפורטים.

במסגרת ההסכמים המחייבים, נקבעים תנאים מתלים שונים, אשר אי קיומם במסגרת הזמן שנקבעה לכך בהסכם יביא לפקיעת ההסכם. התנאי העיקרי בעניין זה הינו אישור תכנית הבינוי שהכינה אפריקה התחדשות עירונית, ואשר סוכמה עם הדיירים, על ידי הוועדה המקומית לתכנון לבנייה. הואיל ואישור הבקשות להיתרי הבנייה הינו בדרך של הקלה לפי הוראות חוק התכנון והבנייה בשילוב עם הוראות הדין בנוגע לאישור תכניות של תמ"א 38, אין וודאות כי התכניות שהוכנו על יד אפריקה התחדשות עירונית ואשר היוו בסיס להסכמים עם הדיירים, תאושרנה בפועל.

בנוסף, מרכזת אפריקה התחדשות עירונית את פעילותה של קבוצת החברה בפרויקט "פינוי בינוי", לרבות במסגרת פרויקטים בהם התקשרה החברה עם מספר יזמים שונים בהסכמים לקידום פרויקטים במתכונת של "פינוי - בינוי". במסגרת התקשרויות אלה פועלת קבוצת החברה, באמצעות אותם יזמים, ליצירת מסגרת חוזית עם דיירי המתחמים השונים בהם פועלת קבוצת החברה, לפיה יפנו הדיירים את

דירתם הישנה, יקבלו מימון לשכירת דירה לתקופת הפינוי, ולאחר מכן יקבלו דירה חדשה בפרויקט שיוקם. מימושם של הפרויקטים מותנה, בין היתר, באישור תוכנית בנין עיר חדשה (ככל שאין תכנית בנין עיר תקפה המאפשרת את מימוש הפרויקט); בקבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מהמקרקעין ופינויים בפועל; בתחולת פרק חמישי 4: פינוי ובינוי, לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963; בפטור מהיטל השבחה ומע"מ; בפטור מתשלומים כלשהם לרמ"י וכיו"ב תנאים לפי העניין.

בדרך כלל, בתמורה לפעילותם, זכאים היזמים, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים לפרויקט, לסכום בשיעור שנקבע מהתקבולים שיתקבלו בפועל ממכירת כל או חלק מיחידות הדיור בפרויקט שאין יחידות חלופיות למפונים. לתאריך הדוח, החברה פועלת במספר מתחמים באזור גוש דן והשרון.

**להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע, במסגרת פעילות תמ"א 38 ופינוי בינוי<sup>1</sup> של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח (ואשר נכללים גם בטבלאות בפרקים הקודמים):**

המידע המפורט בטבלה זו להלן, הינו, בחלקו, מידע צופה פני עתיד, המבוסס על נתונים המצויים בפני אפריקה התחדשות עירונית בתאריך הדוח, ומשך עשוי שלא להתממש, ו/או להתממש בצורה חלקית ו/או שונה מהמתואר בטבלה. הזכויות בקשר עם הפרויקטים ו/או הקרקעות כאמור, אינן בהכרח רשומות על שם אפריקה התחדשות עירונית, לתאריך הדוח. בטבלה זו -

"סה"כ יח"ד בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שאפריקה התחדשות עירונית הינה בעלת הזכויות בהן, כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים הדיירים. הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.10.9 זה לעיל. כל הפרויקטים משווקים תחת המותג "סבינו העיר".

שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	שווי חוזי של מכירות	סה"כ מכור	סה"כ יח"ד בפרויקט		מספר פרויקטים	מיקום	הפרויקט
						לא כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומביניציה			
בביצוע	19%	69,380	301,350	204,339	68	133	221	7	ר"ג, גבעתיים, ת"א	פרויקטים בביצוע
2021	18%	39,736	179,565	-	-	106	152	2	ר"ג, ירושלים	פרויקטים בתכנון
2022 ואילך	-	-	-	-	-	3,652	5,216	15	ר"ג, ת"א, בת-ים, נתניה, ירושלים, הרצליה, חיפה, ב"ש, לוד	פרויקטים מותלים
-	-	-	-	204,339	68	3,891	5,589	24		סה"כ

<sup>1</sup> פרטים נוספים בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ראה סעיף 7.10.9.

העלות בספרי אפריקה התחדשות עירונית ליום 31.12.2020 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 125.3 מיליון ש"ח.

ביום 14.1.2021, הושלמה התקשרותה של אפריקה התחדשות עירונית במערכת הסכמים מכוחם רכשה 50% מהון המניות המונפק של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינני בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר שטחי מסחר, בירושלים. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 29.10.2020, מיום 7.12.2020 ומיום 27.1.2021 (מס' אסמכתאות: 2020-01-11730, 2020-01-132726 ו- 2021-01-010777). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

#### 7.10.10 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2018, מכרה החברה שתי קרקעות בלבד, כמפורט להלן.

א. ביום 23.12.2019 הושלמה התקשרותן של החברה והשותפה (ביחד, להלן: "המוכרות") בפרויקט סביוני ים בקרית ים, בו מחזיקה החברה 50% מהזכויות בפרויקט והשותפה ביתרת הזכויות בפרויקט, בהסכם למכירת זכויותיהן לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו-"הרוכש", בהתאמה). הזכויות בפרויקט כוללות את הזכות להקים כ- 105 יח"ד, וכן הזכות לניוד זכויות בייעוד מסחר בהיקף של כ- 12,000 מ"ר. התמורה שתשולם למוכרות בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 32.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), מתוכה חלקה של החברה מסתכמת לסך של כ- 16.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון). לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 10.10.2019 ומיום 24.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-087327 ו- 2019-01-112839, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל על דרך ההפניה.

ב. כאמור בסעיף 7.10.4 ג לעיל, בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11'ד לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.

#### 7.10.11 הפרשות לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2020, ליום 31.12.2019 וליום 31.12.2018 הסתכמה בסך של כ- 48,129 אלפי ש"ח, כ- 73,159 אלפי ש"ח וכ- 53,834 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2020 נבעה בעיקר מ"שדרות הסביונים", "סביוני חריש" "סביוני גבעת שמואל", "סביוני השרון" ו"סביוני העיר". ההפרשה ליום 31.12.2019 נבעה בעיקר מפרויקטים "שדרות הסביונים", "סביוני גבעת שמואל", "סביוני השרון", "סביוני העיר" ו"סביון בביאליק". ההפרשה ליום 31.12.2018 נבעה בעיקר מפרויקטים "סביוני גני תקווה" "סביוני רמת אביב" "סביון במשתלה" "סביוני גבעת שמואל" "סביוני כפר יונה" ו"גני סביון".

במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת

החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.1.1.5 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2020 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צויי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	5,695	823	568	1,454
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,279	1,012	267	-

#### 7.11 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן נתונים אודות התפלגות הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים (חלוקה על פי אתרים), אשר שיעורן כאמור מהווה 10% או יותר מהכנסות החברה (באלפי ש"ח ובאחוז מכלל הכנסות החברה):

אתרי פרויקטים	31.12.2018		31.12.2019		31.12.2020	
	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח
מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ד'	-	-	18%	239,366	26%	353,802
מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ה'	-	-	20%	261,793	21%	281,000
סביוני גבעת שמואל	14%	139,180	10%	131,746	7%	93,203
שד' הסביונים מודיעין	15%	142,516	9%	116,991	3%	37,603
סביוני השרון, כפר יונה	11%	111,606	9%	116,467	8%	108,739
סביוני גני תקווה, גני תקווה	14%	141,423	1%	16,919	0.4%	5,542

#### 7.12 לקוחות

הכנסות החברה בתחום הבניה למגורים נובעות ממספר רב של רוכשי דירות. לחברה אין תלות במי מלקוחותיה.

#### 7.13 שיווק והפצה

החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, על פי רוב תחת המותג "סביונים", לרוב באמצעות



מערך השיווק שלה. בנוסף, בחלק מהמקרים מקבלת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ. אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט. הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף. בחלק מהעסקאות המשותפות מנהלת החברה את שיווק הפרויקט בתמורה לשיעור מסוים מתקבולי המכירות.

הפרויקטים משווקים לרוב על פי תוכנית שיווקית מלאה, הכוללת, בין היתר, ניתוח של הסביבה השיווקית הנלמדת באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכיו"ב. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו הפרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את אותו הפרויקט.

אמצעי נוסף בו עושה החברה שימוש במסגרת מאמצי השיווק שלה, הוא שימוש במבצעי פרסום תדמיתיים ברמה ארצית ומבצעי מכירות רחבי היקף אשר מטרתם, בין השאר, להחדיר לתודעת הציבור את פעילות החברה והפרויקטים אותם היא משווקת ובגדר כך לקדם את קצב ושיעור המכירות.

#### 7.14 צבר הזמנות

להלן פילוח צבר ההזמנות של החברה (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2020		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
102,215	98,361	רבעון 1 שנת 2021
123,068	57,835	רבעון 2 שנת 2021
188,643	42,291	רבעון 3 שנת 2021
150,613	37,006	רבעון 4 שנת 2021
135,048	77,897	שנת 2022
37,938	7,533	שנת 2023

להלן פילוח צבר ההזמנות של חברות כלולות (בפעילותה בתחום פיתוח המקרקעין בישראל), לפי תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה בחתך של רבעונים לשנה הקרובה ובחתך של השנים שלאחר מכן (באלפי ש"ח):

ליום 31.12.2020		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
21,738	31,010	רבעון 1 שנת 2021
45,326	65,741	רבעון 2 שנת 2021
10,852	54,595	רבעון 3 שנת 2021
10,325	56,984	רבעון 4 שנת 2021
47,623	16,151	שנת 2022
5,979	1,479	שנת 2023

מובהר, כי המידע המובא בטבלה דלעיל הינו מידע צופה פני עתיד, המבוסס על הנחות, הערכות ותכניות החברה, ואין כל ודאות בהתממשותו, וזאת, בין היתר, לאור קצב הקמת הפרויקטים והערכות החברה להשלמתם, וכן עקב השפעתם האפשרית של גורמי הסיכון של החברה בפעילותה, כמפורט בסעיף 21 להלן.

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כ) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמה לשנת 2020 בכ- 1,279,124 אלפי ש"ח ולשנת 2019 בכ- 1,226,436 אלפי ש"ח.

## 7.15 תחרות

ענף הנדל"ן בישראל בכלל וענף הבניה למגורים בפרט מאופיין בתחרותיות רבה. מספר החברות בענף זה הבונות מאות יחידות דיור בזמן נתון, כדוגמת החברה, הינו קטן יחסית בעוד שמספר החברות הבינוניות והקטנות אשר בונות מספר קטן יותר של יחידות דיור בטווח זמן נתון, הינו רב. מתחריה העיקריים של החברה בתחום פעילותה, ולמיטב ידיעתה, נמנות חברות כמו: "אזורים", "שיכון ובינוי", "אשדר" ו-"י.ח. דמרי". חלקה של החברה בענף הבניה למגורים במגזר הפרטי בישראל, לתאריך הדוח, עומד על אחוזים בודדים, בדומה לחברות הנזכרות לעיל.

החברה רואה כמתחרה פוטנציאלי כל יזם-קבלן אשר בונה באותו מתחם גיאוגרפי בו היא בונה וכן יזמים-קבלנים נוספים אשר בונים באזורים העשויים להוות תחליף ראוי לאזור בו היא בונה. פעילות המתחרים נבדקת על ידי החברה על בסיס קבוע, בין השאר, באמצעות סקרי שוק (המכונים סקרי "לקוח סמוי") ובאמצעות סקירה של אמצעי המדיה הקיימים על מנת להיות מעודכנים בפעילות

המתחרים, למרות זאת החברה רואה עצמה כמובילת שוק בכל אתר בו היא פועלת ומכוונת את פעולותיה על פי החלטת הנהלת החברה בכל אתר.

אחד הגורמים החיוביים המשפיעים על מעמדה של החברה בתחום פעילות זה בישראל הינו השימוש בסימן המסחר "סביונים" הידוע בקרב קהל הרוכשים הפוטנציאלי כמותג לבניה ולפיתוח איכותיים.

#### 7.16 נכסים לא מוחשיים

לחברה ולאפריקה השקעות מוניטין רב שנים בבניית שכונות מגורים בארץ. המותג "סביונים" מזהה עם שכונות המגורים הנבנות על ידי החברה ועל ידי אפריקה השקעות (לפרויקטים השונים של החברה ישנם שמות המזוהים עם כל פרויקט).

#### הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 34ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

#### 7.17 הון אנושי

##### כללי

על פי הסכמים בכתב ובעל-פה, זכאים עובדי החברה לשכר, נלוות ותנאים סוציאליים מקובלים. חלק מהעובדים הבכירים זכאים, בנוסף, להחזר הוצאות מקובלות וכן כי יועמד לרשותם רכב וכי החברה תישא בהוצאות (כולן או חלקן) הכרוכות בהחזקתו. אנשי מכירות זכאים, בנוסף, למענקים בגין מכירות בהתאם למנגנון שנקבע עימם.

עובדי החברה מועסקים על בסיס חוזים אישיים אשר נחתמים עם כל עובד בעת קליטתו לעבודה. כל העובדים זכאים להשתתפות החברה בשיעור של 6.5% מהשכר ברוטו בקופות גמל ו/או לקרן פנסיה. מרבית העובדים זכאים להשתתפות החברה בקרן השתלמות בשיעור של 7.5% מהשכר ברוטו. בנוסף, נוהגת החברה לרכוש עבור מנהלים ועובדים בכירים פוליסת ביטוח אובדן כושר עבודה בעלות חודשית של עד 2.5% מהשכר ברוטו. התחייבויות החברה לעובדים בגין סיום יחסי עובד - מעסיק מכוסות בחלקן באמצעות הפרשות שוטפות לקופות פיצויים אישיות. יתרת הסכומים בגין התחייבויות כאמור הופרשה בספרי החברה. מסוף שנת 2008 מחתימה החברה את עובדיה החדשים על חוזים הכוללים את סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963.

לחברה מדיניות ונהלי עבודה פנימיים המסדירים את התנהלותה במגוון פעילויותיה, כגון: דיווח נוכחות, החזר הוצאות אישיות, החזר הוצאות בגין נסיעות עבודה, החזר הוצאות בגין שימוש במכשירים סולרניים, יציאה לימי עיון וקורסים וכיו"ב.

החברה נוהגת להשקיע בהון האנושי שלה במגוון דרכים, לרבות, בין היתר, באמצעות:

הדרכות - החברה משקיעה משאבים רבים בקליטה, חניכה, הדרכה ופיתוח מקצועי של עובדיה. בתחילת כל שנה מתבצע על ידי החברה הליך אבחון של צרכי ההדרכה בחברה, ובעקבותיו נבנות תוכניות הדרכה התואמות את צרכי החברה.

תוכניות תגמול לעובדים - לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמך את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים מקצועיים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלבנטי (משולם, לרוב, בחודש אפריל בכל שנה). כמו כן קיימת תוכנית תגמול על בסיס מכירות לאנשי השיווק והמכירות של החברה.

רווחה - החברה משקיעה רבות בטיפוח שביעות הרצון של עובדיה, וזאת באמצעות מגוון רחב של פעילויות חטיבתיות, אגפים ואישיות, המתבצעות במהלך השנה.

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה על פי תיקון 20 לחוק החברות, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת (להלן: "מדיניות התגמול"). לפרטים נוספים בדבר מדיניות התגמול ראו דוח זימון האסיפה שפרסמה החברה ביום 6.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-085704) (להלן: "דוח הזימון") ודוח התוצאות מיום 13.9.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-100662) (להלן: "דוח התוצאות"), לרבות מדיניות התגמול המצורפת כנספח א' לדוח האמור. המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

לפרטים בדבר שיפוי נושאי משרה ודירקטורים בחברה, ראו תקנה 22(1)(ב) ו-(ג) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

#### הסכם ניהול

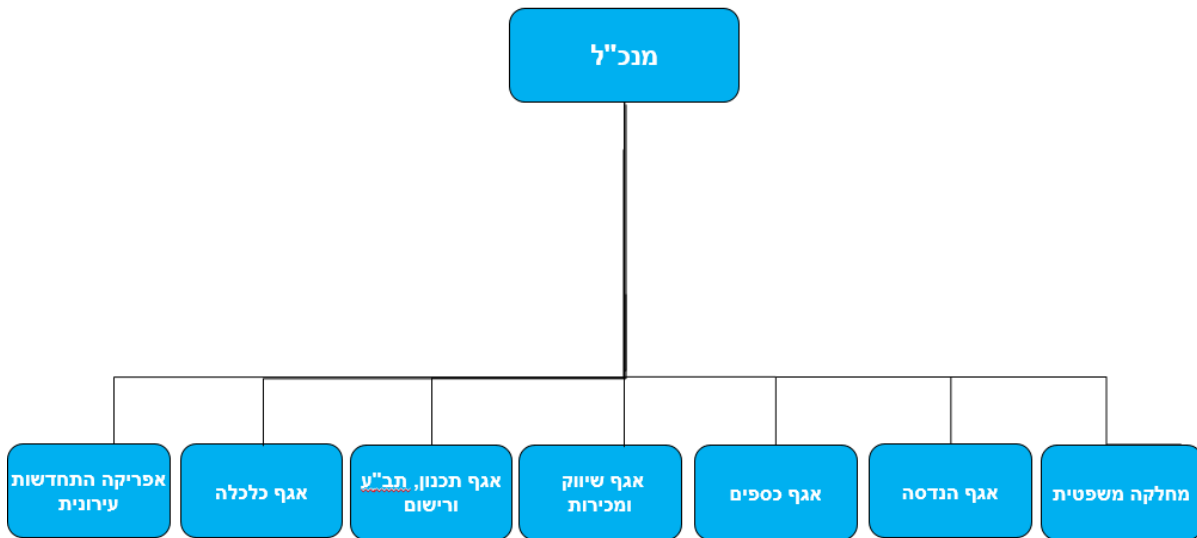
ביום 21.12.2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה (לאחר קבלת אישורן של וועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה) את התקשרותה של החברה עם דניה סיבוס, בהסכם למתן שירותי ניהול, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2014 (לפרטים בדבר הסכם הניהול הקיים ראו הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.6.2014 ומיום 20.7.2014 (מס' אסמכתאות: 2014-01-089205 ו-2014-01-117483, בהתאמה)), לפיו תעניק דניה סיבוס, בעצמה ו/או באמצעות חברת האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה, לרבות נושאי משרה במי מהן, שירותים שונים לחברה ולחברות בת של החברה בארץ. ההסכם האמור פקע ביום 30.6.2020. לפרטים נוספים בקשר עם הסכם הניהול האמור ראו ביאור ג34(4)ב(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020, וכן הדוחות המיידיים שפרסמה החברה מיום 12.12.2017 ומיום 21.12.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-115668 ו-

2017-01-118809, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

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, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2020, ומכוחו הוסכם כי דניה סיבוס בעצמה ו/או באמצעות אפריקה השקעות ו/או חברות בת שלה, תעניק לחברה שירותי דירקטורים ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, הוסכם כי החברה תעניק לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון. יצוין, כי עם השלמת מכירת מניות השליטה לאפריקה השקעות, כמתואר בסעיף 1.2 לעיל, הומחו זכויותיה והתחייבויותיה של דניה סיבוס בקשר עם שירותי הדירקטורים לאפריקה השקעות. יתר השירותים המוענקים על ידי דניה סיבוס והחברה ממשיכים ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

להלן תיאור סכמטי של המבנה הארגוני של החברה, לתאריך הדוח:

7.18.1



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2020 בהתאם למבנה דלעיל הינו 54 עובדים (לעומת 61 עובדים ליום 31.12.2019 ו- 63 עובדים ליום 31.12.2018), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
6	7	5	לשכת מנכ"ל
11	15	12	הנדסה
2	1	1	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
20	20	20	כספים ובקרה
6	7	6	תכנון ורישום מקרקעין
18	11	9	שיווק, פרסום ומכירות
-	-	1	מחלקה משפטית

כמו כן, בחברת אפריקה התחדשות עירונית מספר העובדים ליום 31.12.2020 הינו 9 עובדים.

תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

7.18.2

ביום 26.4.2020 הודיע מר אורן הוד, מנכ"ל החברה, על התפטרותו וסיום כהונתו. מר הוד סיים את כהונתו כמנכ"ל החברה ביום 31.5.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, תשלום מענק פרישה, בסך של 300 אלפי ש"ח, וזאת בנוסף לכספים ותשלומים נוספים אשר שולמו למר הוד עם סיום העסקתו בחברה. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036832 ו- 2020-01-048475, בהתאמה), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים

מובא בזאת על דרך של הפניה.

ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד 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. ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, עדכון השכר החודשי של מר קליין לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478, בהתאמה), את דוח הזימון, את דוח התוצאות וכן את הדוחות המידיים מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 014274, 2021-01-025426). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של מנכ"ל החברה, לרבות בקשר עם עדכון שכרו החודשי, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

#### תנאי כהונתו של סגן יו"ר הדירקטוריון

7.18.3

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. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

לפרטים בדבר תנאי הכהונה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

#### מענקים

7.18.4

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2020, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

בהתאם לאמור בהסכם העסקתו של מנכ"ל החברה ובשים לב לעקרונות הקבועים במדיניות התגמול, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה על עדכון מדדי נוסחת המענק השנתי של מנכ"ל החברה לשנת 2021 ואילך. בנוסף, בהתאם לאמור בהסכם

השירותים של סגן יו"ר הדירקטוריון ובשים לב לעקרונות הקבועים במדיניות התגמול, החליטו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאשרר את נוסחת המענק השנתי של סגן יו"ר הדירקטוריון לשנת 2021 ואילך. לפרטים ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד.

### **7.19 חומרי גלם וספקים**

במהלך העסקים הרגיל של החברה, מתקשרת זו עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות פיתוח, תשתיות ובניה; עם קבלנים ראשיים (קבלני מפתח) בחוזים פאושליים לבניית בניינים; עם קבלנים (בדרך כלל ראשיים) בחוזים למדידה (לפי כתבי כמויות) לביצוע עבודות פיתוח; ועם ספקי שירותים הנדסיים כדוגמת אדריכלים, מתכננים, מנהלי פרויקטים, מתאמים, מפקחים ויועצים (לענייני חשמל, מים, כבישים, מזוג אוויר וכיו"ב).

התשלומים לגורמים האמורים נעשים, בדרך כלל, על פי אבני דרך שנקבעות כפועל יוצא של התקדמות בנית הפרויקט הרלבנטי.

להערכת החברה, נוכח החלופות הקיימות בשוק אין לה תלות במי מהספקים.

החברה אינה מתקשרת, בדרך כלל, בפעילותה במישרין עם ספקי חומרי הגלם, וההתקשרויות כאמור נעשות על ידי קבלנים אשר בשירותיהם החברה עושה שימוש, כאמור לעיל.

בין הקבלנים עמם פועלת החברה, נמנית דניה סיבוס (בעלת השליטה בחברה).

בשנים 2019, 2020 ו-2018, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 640,370 אלפי ש"ח, כ- 823,753 אלפי ש"ח וכ- 852,991 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 219,045 אלפי ש"ח, כ- 194,488 אלפי ש"ח וכ- 235,721 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2020 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ	כן	219,045	32.6%	לא	לשעבר, החברה האם של החברה <sup>1</sup>

7.19.1 לפרטים בקשר עם התקשרויותיה של החברה בהסכמים עם דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי להלן.

<sup>1</sup> לפרטים בדבר העברת אחזקותיה של דניה סיבוס בחברה, לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לעיל.