

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

**דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020**

אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוחות כספיים
ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

עמוד

2-3

דוחות רואה החשבון המבקר

הדוחות הכספיים:

4-5

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

6

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

7

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

8

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

9-81

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
אפריקה ישראל מגורים בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

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

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 99 (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של אפריקה ישראל מגורים בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ייזום מלאי מקרקעין ודירות ומכירתן; (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 15 במרס 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב, 16 במרס, 2021



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

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

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

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן – "החברה") ליום 31 בדצמבר 2020 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2019 ולשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 בוקרו על-ידי רואה חשבון מבקר קודם אשר הדוח שלו עליהם מיום 16 במרס 2020 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילות משותפת המאוחדת באיחוד היחסי, אשר נכסיה הכלולים באיחוד מהווים כ- 6.5% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020, והכנסותיה הכלולות באיחוד מהוות כ- 0.6% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני אשר ההתחייבות בגין ההשקעה בהן הינה כ- 34,851 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020, וחלקה של החברה ברווחיהן הינו כ- 4,692 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, והדוח שלנו מיום 16 במרס 2021 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

סומך חייקין
רואי חשבון

16 במרס 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
			נכסים
			נכסים שוטפים
(*) 82,025	103,473	5	מזומנים ושווי מזומנים
189,832	90,333	6	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	214,718	7	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
(*) 40,638	53,492	8	חייבים ויתרות חובה
284,052	499,964	9	לקוחות ונכסים בגין חוזים
12,535	30,097		נכסי מיסים שוטפים
(*) 1,179,461	700,139	10	מלאי בניינים למכירה
1,940,118	1,692,216		סה"כ נכסים שוטפים
			נכסים לא שוטפים
(*) 1,074,874	1,405,578	11	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
309,435	331,800	12	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
(*) 261,293	345,042	13	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני מוניטין
27,445	25,144		
405	2,967	32	נכסי מיסים נדחים
29,189	32,699	15	חייבים לזמן ארוך
4,043	3,680		רכוש קבוע
1,706,684	2,146,910		סה"כ נכסים לא שוטפים
3,646,802	3,839,126		סה"כ נכסים

אהרן פרנקל
סמנכ"ל הכספים

מיכאל קליין
מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג
יו"ר הדירקטוריון

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 16 במרס 2021

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2 כח'.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר				
2018	2019	2020	באור	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
1,019,432	(*) 1,290,894	1,343,290	26	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
843,788	(*) 1,087,561	1,151,820	27	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
175,644	203,333	191,470		רווח גולמי
28,714	(*) 29,696	26,408	28	הוצאות מכירה ושיווק
(*) 21,202	(*) 26,982	25,466	29	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(17,000)	(18,053)	(20,438)		רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
(*) 2,899	(*) 2,349	1,725		הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו
139,829	162,359	158,309		רווח מפעולות רגילות
(*) (49,939)	(*) (48,316)	(52,026)	30	הוצאות מימון
(*) 19,414	(*) 17,941	8,018	31	הכנסות מימון
(30,525)	(30,375)	(44,008)		הוצאות מימון, נטו
(*) 1,620	(*) 2,357	17,324	13	חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
110,924	134,341	131,625		רווח לפני מסים על ההכנסה
(*) (25,123)	(*) (30,077)	(29,057)	32	מסים על ההכנסה
85,801	104,264	102,568		רווח לשנה ורווח כולל לשנה
6.78	8.40	8.11		רווח למניה רגילה אחת בת 1 ש"ח ע.ב.
				רווח למניה בסיסי ומדולל (בש"ח)
				הממוצע המשוקלל של הון המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:
12,643,536	12,643,536	12,643,536	33	בסיסי

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

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

יתרה ליום 1 בינואר 2020

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
1,010,003	(*)768,401	228,959	12,643
104,264	(*)104,264	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,064,267</u>	<u>822,665</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2019

רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2019

סך הכל הון אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	הון מניות אלפי ש"ח
990,797	(*)749,195	228,959	12,643
(16,595)	(16,595)	-	-
<u>974,202</u>	<u>732,600</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>
85,801	(*)85,801	-	-
(50,000)	(50,000)	-	-
<u>1,010,003</u>	<u>768,401</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2018

השפעת יישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
IFRS9, נטו ממסיתרה ליום 1 בינואר 2018 לאחר השפעת השינוי
כתוצאה מיישום לראשונה של תקן חשבונאות בינלאומי
IFRS9רווח כולל לשנה
דיבידנד שחולק בידי החברה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2018

הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
85,801	104,264	102,568	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
			רווח נקי לשנה
			התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:
(*) (223,186)	(*) (298,435)	(308,251)	עליה, נטו בסעיף מלאי מקרקעין התאמות:
(17,000)	(18,053)	(20,438)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה פחת והפחתות
5,994	5,213	3,771	חלק הקבוצה ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(*) (1,620)	(*) (2,357)	(17,324)	הפסד (רווח) ממימוש ושערוך נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים הוצאות מימון, נטו
5,106	(6,193)	11,528	הוצאות מיסים שהוכרו בדוח רווח והפסד
(*) 18,179	(*) 30,928	26,281	
(*) 25,123	(*) 30,077	29,057	
(101,603)	(154,556)	(172,808)	
			שינוי בסעיפי רכוש והתחייבויות:
(*) (36,674)	(*) 21,555	(12,856)	קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה
33,137	33,302	(215,912)	קיטון (גידול) בלקוחות ונכסים בגין חוזה
377,751	(*) 264,162	189,271	קיטון במלאי בניינים למכירה, נטו ממקדמות מלקוחות
(12,672)	31,909	48,342	גידול (קיטון) בקבלנים וספקים
(*) 3,952	(*) 5,940	(1,176)	גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות
(*) 15,151	(*) 27,674	(25,001)	גידול (קיטון) בהפרשות
253	1,459	(975)	גידול (קיטון) בהתחייבות בגין הטבות לעובדים, נטו
380,898	386,001	(18,307)	
(43,941)	(26,865)	(30,224)	מס הכנסה ששולם, נטו
235,354	204,580	(221,339)	מזומנים נטו - פעילות שוטפת

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2'כח'.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(300) (*)	(1,563)	(3,648)	מתן הלוואה למוכרי מקרקעין
(590)	(81,609)	(308)	השקעה בנדל"ן להשקעה
(1,941)	(743)	(1,107)	רכישת רכוש קבוע
3,716	-	2	פרעון הלוואות שניתנו
-	13,600	-	דיבידנד מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
105,678	(86,151)	(74,671)	מימוש (השקעה) בנכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים, נטו
(*) 58,471	(*) (86,920)	99,499	שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש
4,001	4,533	4,682	בחשבונות ליווי
(*) (21,405)	(*) (2,792)	(60,919)	ריבית שהתקבלה
			השקעה בעסקאות משותפות
147,630	(241,645)	(36,470)	מזומנים נטו - פעילות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
-	142,359	284,832	תמורה מהנפקת אגרות חוב בניכוי הוצאות הנפקה
(89,658)	(103,233)	(101,543)	פרעון אגרות חוב
(*) (60,460)	(*) (92,066)	11,560	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
146,497	215,758	235,619	קבלת הלוואות לזמן ארוך
(50,000)	(50,000)	(50,000)	דיבידנד ששולם
(294,504)	(117,113)	(52,498)	פרעון הלוואות לזמן ארוך
(48,829)	(48,832)	(48,713)	ריבית ששולמה
(396,954)	(53,127)	279,257	מזומנים נטו - פעילות מימון
(*) (13,970)	(*) (90,192)	21,448	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
186,187	172,217	82,025	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
172,217	82,025	103,473	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

הביאורים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תאור כללי של החברה ופעילותה

א. אפריקה ישראל מגורים בע"מ הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשומה היא יוני נתניה 1 ג', אור יהודה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, כוללים את אלה של החברה ושל החברות הבנות שלה (להלן: "הקבוצה") וכן את זכויות הקבוצה בעסקאות משותפות. הקבוצה עוסקת בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות בקבוצה באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום. ובמידה וניתן, הקמת המבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים בישראל. כמו כן, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל. ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ביום 20.1.2020 הושלם הסדר החוב של אפריקה ישראל השקעות בע"מ אשר מחזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס. בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות. עד ליום 28.2.2021 החזיקה דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") במניות השליטה, ואפריקה השקעות החזיקה ב- 100% מהון המניות המונפק של דניה סיבוס ומזכויות ההצבעה בה. כחלק מהליכי ההנפקה לציבור של דניה סיבוס, אשר הסתיימו ביום 28.2.2021 מכרה דניה סיבוס חלק ממניות השליטה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניות השליטה חילקה לאפריקה השקעות כדיבידנד בעין.

ב. התפרצות נגיף הקורונה החדש במהלך התקופה הוטלו מגבלות זמניות על התנועה והתעסוקה. בהתאם, נסגרו זמנית משרדי המכירות של החברה. יצוין כי לאורך כל התקופה המגבלות החריגו את ענף הבנייה והביצוע, והעבודה באתרי החברה נמשכה כסדרה. יחד עם זאת, לאור סגירת גבולות המדינה ומגבלות התנועה כתוצאה מהנחיות הממשלה, חלה האטה מסוימת בקצב ההתקדמות בביצוע חלק מהפרויקטים של החברה בשל מחסור בכוח אדם מקצועי. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020, מימשה החברה את החזקותיה במניות וחלק מקרנות הנאמנות. כתוצאה ממימוש זה ולאור ירידות השערים שחלו בבורסה, החברה רשמה בדוחותיה הכספיים לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ב- 31 בדצמבר 2020, הוצאות מימון בסך כולל של כ- 7.7 מיליון ש"ח נטו (לפני מס). כמו כן, למועד הדוח ממשכה החברה להחזיק בניירות ערך בהיקף של כ- 214.7 מיליון ש"ח.

ג. הגדרות:

	דוחות כספיים אלה -
(1) החברה	- אפריקה ישראל מגורים בערבון מוגבל.
(2) הקבוצה	- החברה והחברות הבנות שלה, כהגדרתן להלן.
(3) אפריקה ישראל וקבוצת אפריקה ישראל-	- חברת אפריקה ישראל להשקעות בערבון מוגבל (להלן - אפריקה השקעות) וחברות בנות שלה.
(4) לפידות	- חברת לפידות קפיטל בערבון מוגבל (להלן - לפידות). בעלת השליטה בעקיפין של החברה.
(4) דניה סיבוס	- חברת דניה סיבוס בע"מ (חברת האם).
(5) צדדים קשורים	- כהגדרתם ב- IAS 24.
(6) בעלי שליטה	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010.
(7) בעלי ענין	- כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.
(8) מדד	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
(9) דולר	- דולר של ארה"ב.
(10) חברות מוחזקות	- חברות בנות, חברות כלולות ועסקאות משותפות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

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

הדוחות הכספיים המאוחדים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 14 במרס 2021.

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

ג. מטבע חוץ:

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

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

(2) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים בדוח רווח והפסד בתקופה בה הם נבעו.

(3) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

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

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

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

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, עולה בדרך כלל על שנה, ועשויה להימשך לרוב עד שלוש שנים. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים הקשורים לפעילות זו (בעיקר מלאי בניינים למכירה ואשראי מתאגידים בנקאיים) והמיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

החברה צופה כי מתוך הנכסים השוטפים סך של כ- 215,236 אלפי ש"ח ומתוך ההתחייבויות השוטפות סך של כ- 818,788 אלפי ש"ח ימומשו לאחר יותר מ-12 חודשים מתום תקופת הדיווח.

תקופת המחזור התפעולי של החברה בקשר עם פרויקט דירות מגורים להשכרה הינה 12 חודשים. הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כוללים פריטים המיועדים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של המיזם המשותף.

ה. מתכונת ניתוח הוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

הוצאות החברה בדוח על הרווח הכולל מוצגות בהתבסס על מהות הוצאות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ו. מזומנים ושווי מזומנים:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי:

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

ח. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה או שיש לה זכויות לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כח על המושקעת.

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

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

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

ט. צירופי עסקים:

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

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

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

רכישת חברת נכס שאינה צרוף עסקים

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה הקבוצה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.

קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

"עסקה משותפת" הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, הקבוצה מכירה בעסקה משותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני. (ראה ביאור יג' להלן).

"פעילות משותפת" היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, הקבוצה מכירה בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח והפסד כולל את חלקה היחסי של הקבוצה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.

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

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

יא. מוניטין:

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

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

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

יב. עלויות אשראי:

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

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י.ג. השקעות בחברות כלולות ובעסקאות משותפות:

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

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

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

י.ד. ירידת ערך השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני:

הקבוצה בוחנת את קיומם של סימנים לירידת ערך של השקעות המטופלות בהתאם לשיטת השווי המאזני. ירידת ערך כאמור מתהווה כאשר יש ראיות אובייקטיביות לכך שתזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מההשקעה הושפעו לרעה.

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

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

טו. מלאי בניינים למכירה:

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

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

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

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

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

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

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טז. מלאי מקרקעין:

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

יז. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה:

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

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

יח. נכסים פיננסיים:

(1) כללי:

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

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או הפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

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

(2) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים: (המשך)

(3) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

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

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

- עבור נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו, החל ממועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי המותאם לסיכון אשראי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי.
- עבור נכסים פיננסיים שאינם נכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, שנרכשו או שנוצרו אך לאחר מכן הפכו לנכסים פיננסיים פגומים עקב סיכון אשראי, הקבוצה מיישמת את שיעור הריבית האפקטיבי לעלות המופחתת של הנכס הפיננסי (בניכוי הפרשה להפסדי חזויים) בתקופות דיווח עוקבות. אם בתקופות דיווח עוקבות סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי משתפר כך שהנכס הפיננסי אינו פגום עוד עקב סיכון אשראי, הקבוצה תחשב את הכנסות הריבית בתקופות דיווח עוקבות על ידי יישום שיעור הריבית האפקטיבי לערך בספרים ברוטו.

(4) נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי.

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

לגבי כל יתר המכשירים הפיננסיים, הקבוצה מכירה בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לאורך כל חיי המכשיר כאשר חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי ממועד ההכרה בהם לראשונה. אם לעומת זאת, סיכון האשראי של המכשיר הפיננסי לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה בו לראשונה, הקבוצה מודדת את ההפרשה לירידת ערך לפי הסתברות לחדלות פירעון ב-12 החודשים הקרובים. הבחינה האם להכיר בהפרשה לירידת ערך לפי הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר מבוססת על הסיכון לכשל ממועד ההכרה לראשונה ולא רק כאשר קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך במועד הדיווח או כשהכשל התרחש בפועל.

הפסדי האשראי החזויים לכל אורך חיי המכשיר הינם הפסדי האשראי החזויים הנובעים מכל אירועי הכשל האפשריים במהלך אורך החיים החזוי של מכשיר פיננסי. לעומת זאת, הפסדי אשראי חזויים בתקופת 12 חודש הינם החלק מהפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר אשר מייצג את הפסדי האשראי החזויים הנובעים מאירועי כשל במכשיר פיננסי שהם אפשריים בתוך 12 חודש לאחר מועד הדיווח.

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. נכסים פיננסיים: (המשך)

(5) ירידת ערך נכסים פיננסיים: (המשך)

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

עליה משמעותית בסיכון האשראי:

בעת ביצוע ההערכה האם סיכון האשראי של מכשיר פיננסי עלה באופן משמעותי מאז ההכרה לראשונה, הקבוצה משווה את הסיכון להתרחשות הכשל במכשיר הפיננסי במועד הדיווח עם הסיכון להתרחשות כשל במכשיר הפיננסי במועד ההכרה לראשונה ומביאה בחשבון מידע כמותי ואיכותי סביר וניתן לביסוס, כולל ניסיון עבר ומידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד שהובא בחשבון כולל תחזיות של ענפי התעשייה של הלוויים, המתקבלים מדוחות של מומחים כלכליים, אנליסטים, גופים ממשלתיים וארגונים דומים אחרים.

(6) גריעה של נכסים פיננסיים:

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

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

(7) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

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

(8) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

יט. התחייבויות פיננסיות:

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

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת:

ההתחייבויות הפיננסיות בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו לציבור כמו גם יתרות ספקים, זכאים, הפרשות והתחייבות תמורות למוכרי מקרקעין מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

גריעה של התחייבויות פיננסיות:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הכרה בהכנסה:

(1) הכנסה ממכירת דירות:

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

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

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

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

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

זיהוי חוזה:

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

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

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

זיהוי מחויבות הביצוע:

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

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

הקבוצה מזהה שירותים שהובטחו ללקוח כמובחנים כאשר:

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

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

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הכרה בהכנסה: (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות: (המשך)

קביעת מחיר העסקה:

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה

בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן.

קיום מחויבויות ביצוע:

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

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

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

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

מדידת התקדמות הביצוע:

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקיימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת שיעור ההתקדמות בקיום מחויבות הביצוע את עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

הכרה בהכנסה בגין חוזים שנחתמו לאחר התקדמות בביצוע:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. הכרה בהכנסה: (המשך)

(1) הכנסה ממכירת דירות: (המשך)

נכס בגין חוזה והתחייבות בגין חוזה:

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

נכס בגין חוזה

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

התחייבות בגין חוזה

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

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

עסקת קומביניציה:

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

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

קיומו של רכיב מימון משמעותי בעסקאות קומביניציית דירות:

בעסקת קומביניציית דירות, הלקוח למעשה משלם מראש על שירותי הבניה (שכן בעל הקרקע מעביר את הקרקע לחברה כבר בעת ההתקשרות בעסקה), מאחר וקיים פער זמן בין מועד העברת הקרקע לבין מועד ביצוע שירותי הבניה מתהוות לחברה הטבות אשראי הנובעות מערך הזמן של הכסף. החברה זוקפת את הוצאות הריבית כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה. החברה משתמשת בשיעור היוון שישתקף בעסקת מימון נפרדת בין החברה לבין בעל הקרקע במועד התקשרות החוזה.

עלויות:

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

(2) הכנסות מדמי שכירות:

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

(3) הכרה בהכנסה ממתן שירותי ניהול:

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

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. חכירות:

מדיניות חשבונאית שיושמה עד ליום 31 בדצמבר 2018:

הסדרי חכירה מסווגים כחכירה מימונית כאשר תנאי החוזה מעבירים את כל הסיכונים וההטבות המשמעותיים הנגזרים מהבעלות לחוכר. יתר החכירות מסווגות כחכירות תפעוליות.

חכירה מימונית:

בעסקאות חכירה מימונית בהן חוכרת הקבוצה נכסים מישות אחרת, מכירה הקבוצה במועד תחילת החכירה בנכס על פי הנמוך מבין שווי ההוגן לבין ערכם הנוכחי של תשלומי החכירה המינימליים. ההתחייבות להעברת תשלומי החכירה המינימליים למחכיר מוצגת בדוח על המצב הכספי כהתחייבות פיננסית בגין חכירה. בתקופות עוקבות, מוקצים תשלומים שוטפים בגין החכירה המימונית בין מרכיב המימון לרכיב ההתחייבות, באופן שיתקבל שיעור ריבית קבוע המחושב על יתרת ההתחייבות. החלק שהוקצה למרכיב המימון נזקף לרווח והפסד, למעט מקרים בהם הנכס נשוא החכירה הינו נכס כשיר, שבגינו מהוונות עלויות אשראי.

חכירה תפעולית:

הוצאות דמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

מדיניות חשבונאית המיושמת החל מיום 1 בינואר 2019:

הקבוצה כחוכר:

הקבוצה מעריכה האם חוזה הינו חכירה (או כולל חכירה) במועד ההתקשרות בחוזה. הקבוצה מכירה בנכס זכות שימוש מחד ובהתחייבות חכירה מאידך בגין כל חוזי החכירה בהם היא החוכר, למעט חכירות לטווח קצר (לתקופה של עד 12 חודשים) וחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך. בחכירות אלה מכירה הקבוצה בתשלומי החכירה כהוצאה תפעולית על בסיס קו ישר על פני תקופת החכירה, אלא אם כן בסיס שיטתי אחר מייצג בצורה טובה יותר את תבנית צריכת ההטבות הכלכליות על ידי הקבוצה מהנכסים החכורים.

הקבוצה כמחכיר:

הכנסות מדמי שכירות בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

כב. הפרשות:

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

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

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה הקבוצה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדן באופן מהימן.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כג. הכנסות והוצאות מימון:

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

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

רווחים והפסדים מהפרשי שער מדווחים בנטו.

כד. מסים על הכנסה:

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופת דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל הפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל הפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה הפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין.

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך הפרש הזמני, הנדל"ן להשקעה של החברה הוא בר-פחת לצורכי מס, אזי המסים הנדחים בגינו מחושבים לגבי החלק המופחת, בהתאם לשיעור המס הצפוי מהשימוש בנכס, ראה גם ביאור 32'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כה. הטבות עובדים:

הטבות עובדים לטווח קצר:

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

הטבות עובדים לטווח קצר בחברה כוללות את התחייבות החברה בגין שכר, חופשה ותשלומי מענקים. הטבות אלו נזקפות לרווח והפסד במועד היווצרותן. ההטבות נמדדות על בסיס לא מהוון אותו חזויה החברה לשלם. הפרש בין גובה ההטבות לזמן קצר להן זכאי העובד, לבין הסכום ששולם בגינן, מוכר כנכס או כהתחייבות.

כו. רווח למניה:

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדוללות.

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

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

כח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

במהלך עריכת הדוחות ליום 31 בדצמבר 2020 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך, נמצאו מספר טעויות שנבעו מאיחוד של חברה מוחזקת חלף יישום שיטת השווי המאזני, מהכרה בהכנסה של חוזים לגביהם יתכן ולחברה לא הייתה זכות אכיפה וכן בקשר עם הכרה בנכס מול התחייבות לבדק ואחריות. החברה בחנה את מהותיות הטעויות ביחד ולחוד ביחס לתקופת דיווח קודמות, ולאחר בחינת הפרמטרים הכמותיים והאיכותיים, הגיעה החברה למסקנה כי לא מדובר בטעויות מהותיות ביחד ולחוד המצריכות פרסום מחדש של דוחות כספיים מתוקנים של החברה בין היתר לאור העובדה כי בקשר עם החברה המוחזקת הרי שבתקופת הדיווח הקודמות החברה המוחזקת הייתה בעלת נכס מקרקעין יחיד וללא פעילות נוספת ובקשר עם ההכרה בהכנסה הרי שמדובר במספר מצומצם מאוד של חוזים בפרויקט ספציפי שבו פועלת החברה.

על כן לאמור לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, על ההון העצמי של החברה ועל הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה. ההתאמות המתוארות להלן נכללו במסגרת מספרי השוואה בדוחות כספיים אלו בדרך של סימון הסעיפים שהותאמו כהתאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

כח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך):

להלן השפעת התאמה לא מהותית של מספרי השוואה:

בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר 2019			
כמדווח בדוחות	השינוי	כפי שדווח	
כספיים אלה	אלפי ש"ח	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
82,025	(1,960)	83,985	מזומנים ושווי מזומנים
40,638	12,312	28,326	חייבים ויתרות חובה
1,179,461	9,245	1,170,216	מלאי בניינים למכירה
1,074,874	(213,242)	1,288,116	מלאי מקרקעין
261,293	99,994	161,299	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
865,784	(73,017)	938,801	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
42,839	(6,032)	48,871	זכאים ויתרות זכות
74,135	12,403	61,732	הפרשות
373,175	11,992	361,183	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
170,928	(49,181)	220,109	הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות
56,288	11,212	45,673	התחייבות בגין מיסים נדחים
1,064,267	(431)	1,064,698	הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה

בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
כמדווח בדוחות	השפעת ההצגה	כפי שדווח	
כספיים אלה	מחדש	בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,290,894	(11,992)	1,302,886	הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(1,087,561)	9,245	(1,096,806)	עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
(26,982)	19	(27,001)	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(29,696)	153	(29,849)	הוצאות מכירה ושיווק
(2,349)	(420)	(1,929)	הוצאות אחרות
(30,375)	1,074	(31,449)	הוצאות מימון, נטו
2,357	(3,177)	5,534	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(30,077)	349	(30,426)	מסים על ההכנסה
104,264	(4,749)	109,013	רווח לשנה ורווח כולל לשנה

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כח. התאמה לא מהותית של מספרי השוואה (המשך):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(21,202)	20	(21,222)	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(2,899)	(637)	(2,262)	הוצאות אחרות
(30,525)	3,862	(34,387)	הוצאות מימון, נטו
1,620	(2,819)	4,439	חלק בריווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(25,123)	(888)	(24,235)	מסים על ההכנסה
85,801	(462)	86,263	רווח לשנה ורווח כולל לשנה

בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים-

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
204,580	3,142	201,438	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(241,645)	(51)	(241,594)	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(53,127)	(5,051)	(48,076)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון
(90,192)	(1,960)	(88,232)	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים
82,025	(1,960)	83,985	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
235,354	4,532	230,822	תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
147,630	(1,467)	149,097	תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
(396,954)	(3,065)	(393,889)	תזרימי מזומנים מפעילות מימון

בדוחות על השינויים בהון:

כמדוח בדוחות כספיים אלה	השפעת ההצגה מחדש	כפי שדווח בעבר	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
749,195	4,780	744,415	עודפים ליום 1 בינואר 2018
768,401	4,318	764,083	עודפים ליום 31 בדצמבר 2018
822,665	(431)	823,096	עודפים ליום 31 בדצמבר 2019

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כט. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

- (1) יתרות במטבע חוץ, או הצמודות אליו, נכללות בדוחות הכספיים לפי שערי החליפין היציגים שפורסמו על ידי בנק ישראל והיו תקפים לתום תקופת הדיווח.
- (2) יתרות הצמודות למדד המחירים לצרכן מוצגות בהתאם למדד הידוע האחרון בתאריך המאזן (מדד החודש שקדם לחודש של מועד הדוח הכספי) או בהתאם למדד בגין החודש האחרון של תקופת הדיווח (מדד החודש של החודש של מועד הדוח הכספי), בהתאם לתנאי העסקה.
- (3) להלן נתונים על שער החליפין של הדולר ועל המדד:

מדד תשומות בבניה	מדד המחירים לצרכן		שער החליפין היציג של הדולר (ש"ח ל-1 דולר)	
	מדד ידוע	מדד בגין		
נקודות	נקודות	נקודות	נקודות	
310.51	124.19	124.31	3.215	תאריך הדוחות הכספיים: 31 בדצמבר, 2020
309.70	125.06	125.06	3.456	31 בדצמבר, 2019
306.72	124.31	124.68	3.748	31 בדצמבר, 2018
%	%	%	%	שיעורי השינוי: לשנה שנסתיימה:
0.3	(0.7)	(0.6)	(7.0)	ביום 31 בדצמבר, 2020
0.97	0.6	0.3	(7.8)	ביום 31 בדצמבר, 2019
1.98	0.8	1.2	8.1	ביום 31 בדצמבר, 2018

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים ופרשנויות שפורסמו

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

• תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי IFRS 3, צירופי עסקים

התיקון מבהיר מתי רכישת פעילות מהווה רכישת "עסק" ומתי היא מהווה רכישת קבוצת נכסים שלא תחשב לרכישת "עסק" בהתאם לתקן. לצורך בחינה זו, התווספה האפשרות ליישם את מבחן הריכוזיות כך שבמידה ובאופן מהותי כל (substantially all) השווי ההוגן של הנכסים שנרכשו מיוחס לקבוצה של נכסים דומים הניתנים לזיהוי או לנכס מזוהה בודד, לא יהיה מדובר ברכישת עסק. בנוסף, הובהרו הדרישות המינימאליות להגדרתו של עסק והתווספו דוגמאות להמחשת הבחינה האמורה. התיקון יושם עבור עסקאות רכישת נכסים או עסקים אשר חלו בתקופות שנתיות המתחילות מיום 1 בינואר 2020. ליישום התיקון לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של הקבוצה. עם זאת, לתיקון עשויה להיות השפעה מהותית ברכישות עתידות שתבצע החברה.

• תיקון ל-IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים, חשבונאיים וטעויות ול- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

התיקון הגדיר מחדש את המונח "מהותיות" כך שהגדרה זו תיושם באופן עקבי במסגרת המושגית וביתר התקנים השונים. בהתאם לתיקון מידע הוא מהותי אם ניתן לצפות באופן סביר כי השמטתו, הצגתו המוטעית או הסוואתו ישפיעו על החלטות שהמשתמשים העיקריים מקבלים על סמך הדוחות הכספיים. התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה. ליישום התיקונים אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו

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

התיקון מחליף דרישות סיווג מסוימות של התחייבויות כשוטפות או בלתי שוטפות. כך למשל, על פי התיקון, התחייבות תסווג כבלתי שוטפת כאשר לישות יש זכות לדחות את התשלום לתקופה של לפחות 12 חודשים לאחר תקופת הדיווח, אשר הינה "בעלת מהות" (Substance) ואשר קיימת לסוף תקופת הדיווח וזאת חלף הדרישה לזכות שהינה "בלתי מותנית". בהתאם לתיקון זכות קיימת לתאריך הדיווח רק אם ישות עומדת בתנאים לדחיית התשלום נכון למועד זה. בנוסף, התיקון מבהיר כי זכות ההמרה של התחייבות תשפיע על סיווג המכשיר בכללותו כשוטף או בלתי שוטף, אלא אם כן רכיב ההמרה הינו הוני.

התיקון ייושם בתקופות דיווח המתחילות ב- 1 בינואר 2023, עם אפשרות ליישום מוקדם. התיקון ייושם למפרע, לרבות תיקון מספרי השוואה.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של יישום התיקון על הדוחות הכספיים.

• **תיקון ל- IAS 37, הפרשות התחייבויות תלויות ונכסים תלויים**

על פי התיקון, בבחינה האם חוזה הינו מכביד, העלויות לקיום חוזה אותן יש לקחת בחשבון הן עלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות את העלויות הבאות:

- עלויות תוספתיות; וכן

- הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום חוזה (כגון הוצאות פחת של רכוש קבוע המשמש למילוי חוזה זה וחוזים נוספים אחרים).

התיקון ייושם באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2022, עבור חוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבותיה בגינם עם אפשרות ליישום מוקדם. בעת יישום התיקון, הישות לא תציג מחדש מספרי השוואה, אלא תתאים את יתרת הפתיחה של העודפים במועד היישום לראשונה, בגובה ההשפעה המצטברת של התיקון.

הקבוצה טרם החלה בבחינת ההשלכות של התיקון על הדוחות הכספיים.

• **תיקון ל- IFRS 3, צירופי עסקים**

התיקון מחליף את הדרישה להכיר בהתחייבויות בצירופי עסקים בהתאם למסגרת המושגית. וזאת מכיוון שהאינטראקציה בין הוראות אלו להוראות שנקבעו ב- IAS 37 לעניין הכרה בהתחייבויות לא הייתה ברורה במקרים מסוימים.

התיקון מוסיף חריג לעיקרון ההכרה בהתחייבויות ב- IFRS 3. בהתאם לחריג, התחייבויות תלויות יוכרו בהתאם לדרישות של IAS 37 ושל IFRIC 21 ולא בהתאם למסגרת המושגית.

תיקון זה מונע פערים בעיתוי ההכרה בהתחייבויות שהיה עשוי לגרור רווחים והפסדים מיד לאחר צירוף העסקים (day 2 gain or loss) התיקון גם מבהיר, כי נכסים תלויים לא יוכרו במועד צירוף העסקים.

התיקון ייכנס לתוקף בתקופות דיווח המתחילות ביום 1 בינואר 2022 או לאחריו.

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

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

ב. תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו (המשך)

- **תיקונים ל-IFRS 9- מכשירים פיננסיים, IAS 39 מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה, IFRS 7 מכשירים פיננסיים: גילויים, IFRS 4 חוזי ביטוח, ו- IFRS 16 חכירות, רפורמת שיעורי ריביות עוגן (benchmark) - שלב 2 ("התיקונים")**

התיקונים כוללים הקלות פרקטיות לגבי הטיפול החשבונאי בשינויי תנאי חוזים הנובעים מרפורמת ריביות העוגן (רפורמה אשר עתידה להביא לביטולם של שיעורי ריבית כמו ה- LIBOR וה- EURIBOR). כך לדוגמה:

- בעת שינויי תנאים מסוימים הנובעים מהרפורמה של נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות, ישות תעדכן את הריבית האפקטיבית של המכשיר הפיננסי במקום להכיר ברווח או בהפסד.
- שינויי תנאי חכירה מסוימים הנובעים מהרפורמה יטופלו כעדכון דמי חכירה התלויים במדד או בשער.
- שינויי תנאים מסוימים במכשיר המגדר או הפריט המגודר הנובעים מהרפורמה לא יביאו להפסקת יישום חשבונאות גידור.

התיקונים יישמו באופן רטרואספקטיבי החל מיום 1 בינואר 2021, עם אפשרות ליישום מוקדם. כלל התיקונים ייושמו למפרע על ידי תיקון יתרת הפתיחה של ההון של תקופת הדיווח השנתית בה אומץ התיקון וללא הצגה מחדש של מספרי השוואה. הצגה מחדש של מספרי השוואה מותרת אם הדבר אפשרי ללא שימוש ב"חוכמה בדיעבד".

להערכת הקבוצה ליישום התיקונים לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים:

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

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

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

(1) **מסים על הכנסה:**

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

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

(2) **תקציב עלויות חזוי:**

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

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

(3) אומדן התחייבויות למוכרי מקרקעין:

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

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

(4) הפרשות להליכים משפטיים:

נגד הקבוצה תלויים ועומדים 85 תביעות, הליכים משפטיים, בורריות והליכי גישור בסכום כספי כולל של כ- 27.3 מיליון ש"ח, בגינם נזקפה הפרשה של כ- 976 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2020 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,405 מיליון ש"ח וכ- 700 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הערך הפנקסני ליום 31 בדצמבר 2019 של יתרות מלאי המקרקעין ומלאי בניינים למכירה הסתכם לסך של כ- 1,075 מיליון ש"ח וכ- 1,179 מיליון ש"ח, בהתאמה.

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

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

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

ביאור 4 - מקורות מפתח לאומדני אי וודאות (המשך)

א. אומדנים ואי וודאויות עיקריים: (המשך)

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

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

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך הפנקסני של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכם לסך של כ- 331.8 מיליון ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2019 הוא כ- 309.4 מיליון ש"ח).

בשנים 2020, 2019 ו- 2018 רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן לנדל"ן להשקעה בסך של כ- 20 מיליון ש"ח, כ- 18 מיליון ש"ח וכ- 17 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ב. ניהול הון - מטרות, נהלים ותהליכים:

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

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36,675 (*)	18,215	מזומנים ויתרות בבנקים
45,350	85,258	פקדונות בבנק לזמן קצר
82,025 (*)	103,473	

ביאור 6 - מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
84,683	68,026	מזומנים ויתרות בבנקים
104,405	21,616	פקדונות בבנקים
744	691	מטבע חוץ
189,832	90,333	

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

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

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר 2020 %
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
73,109	91,888	0.15-6.25
38,460	41,989	
40,006	80,841	0.1-6.4
151,575	214,718	

אגרות חוב מדינה
מניות, קרנות נאמנות ותעודות סל
אגרות חוב קונצרניות

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,636	1,136
52	52
3,116	-
-	242
117	115
(*) 4,545	3,247
(*) 5,837	28,865
(*) 12,426	8,055
(*) 12,909	11,780
(*) 40,638	53,492

חייבים בגין מקרקעין
צדדים קשורים
חייבים בגין דמי ניהול מעסקאות משותפות
חייבים בגין דמי ניהול- צד קשור
הלוואות לזמן קצר
עמלות מכירה והוצאות מראש אחרות
מוסדות
נכס שיפוי בגין הפרשה לבדק
חייבים ויתרות חובה אחרים

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה ביאור 2 כח'.

ביאור 9 - לקוחות, נכסים בגין חוזים ומקדמות מלקוחות

א. לקוחות ונכסים בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
317,354	284,052
(190,428)	(14,141)
157,126	230,053
284,052	499,964

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

ב. מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים:

תנועה לשנת	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
452,721	373,175
(32,100)	142,917
1,178,990	855,328
(*) (1,226,436)	(1,279,124)
373,175	92,296

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

ביאור 10 - מלאי בניינים למכירה

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,179,461 (*)	700,139

בניה למגורים
בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 35.

ב. רכישת מלאי בניינים למכירה במסגרת עסקת קומבינציה:

בשנת 2020 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי בניינים למכירה כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין במסגרת ההתחייבויות השוטפות בסך של כ- 59,672 אלפי ש"ח (שנת 2019 - 25,734 אלפי ש"ח, שנת 2018 - 87,364 אלפי ש"ח).

ביאור 11 - מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך

א. הצגה בדוח על המצב הכספי:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,074,874 (*)	1,379,594
-	25,984
1,074,874 (*)	1,405,578

מלאי מקרקעין
מלאי בניינים למכירה לזמן ארוך
מלאי מקרקעין

11,536 (*)	15,662
------------	--------

כולל עלויות אשראי שהווננו במהלך תקופת הדיווח

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה ביאור 2 כח'.

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 35.

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

ג. בשנת 2019 הכירה החברה, בדוח על המצב הכספי, במלאי מקרקעין כנגד התחייבות למוכרי מקרקעין לזמן ארוך המסווגת בסעיף הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות בסך של כ- 35,757 אלפי ש"ח.

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

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

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

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

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

ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

ד. (המשך)

- (2) ביום 3.5.2015, לאחר קבלת אישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 29.4.2015, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיה של אפריקה השקעות בחברת אפרירם, המהוות 40% מהון המניות של אפרירם, וכן את זכויותיה של אפריקה השקעות בהלוואה אשר הועמדה על ידה לאפרירם, בתמורה לסך של כ- 40.3 מיליון ש"ח.
- (3) ביום 3.2.2015, התקשרה החברה בהסכם לרכישת זכויותיו של צד שלישי אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה, המהוות 37.5% מחלקה 26 בגוש 6213, אשר הינם חלק ממתחם סומייל, בתמורה לסך השווה ל- 140.5 מיליון ש"ח.
- ביום 9.8.2016 התקשרו הצדדים בתוספת להסכם לרכישת הזכויות במקרקעין מיום 3.2.2015 (להלן: "התוספת", ו- "ההסכם", בהתאמה), לפיה הוסכם בין היתר, בשים לב לתביעה שהוגשה על ידי עיריית תל אביב כנגד המוכר ונתבעים נוספים, בטענה לזכויותיה של עיריית תל אביב בגין חלק מתוך המקרקעין (להלן: "חלק המקרקעין שבמחלוקת"), ככל וייקבע שלעיריית תל אביב זכויות בחלק המקרקעין שבמחלוקת, ישיב המוכר לחברה את החלק היחסי של התמורה וכן היטל ההשבחה ו/או כל תשלום אחר ששולם על ידי הקונה בשם המוכר בגין חלק המקרקעין שבמחלוקת.
- ביום 2.11.2017 הגישה עיריית תל אביב כתב תביעה מתוקן כנגד כלל הנתבעים, במסגרתו כללה גם סעד כספי בסך של כ- 238 מיליון ש"ח. יצוין, כי להערכת החברה, אין בהוספת הסעד כדי לשנות את חוות הדעת המשפטית של יועציה המשפטיים של החברה והמוכר, לפיה הסיכוי שהיא תשליך על זכויות החברה במקרקעין, או כי החברה תחוייב לשלם בתשלום כלשהו נמוכים.
- ביום 12.9.2016 הושלמה רכישת הזכויות במקרקעין האמורים. לצורך מימון רכישת המקרקעין, הועמדה לחברה, על ידי תאגיד בנקאי, מסגרת אשראי שאינו מהותי לחברה, בהיקף כולל של כ- 120 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי"). לצורך קבלת האשראי, שעבדה החברה את המקרקעין לטובת התאגיד הבנקאי, וכן קיבלה על עצמה התחייבויות המקובלות במימון מקרקעין.
- (4) בחודש נובמבר 2015 הוגשה תביעה על ידי צד שלישי כנגד החברה, בטענה לזכויותיו בגין חלק מתוך המקרקעין ולחילופין לתשלום פיצויים בגובה 10 מיליון ש"ח. לדעת הנהלת החברה והמוכר, בהסתמך על חוות דעת משפטית של יועציה המשפטיים של החברה ושל המוכר, סיכוייה של התביעה נמוכים.
- (5) ביום 27.11.2017 נתקבלה החלטתו של בית המשפט למינוי כונס נכסים לפירוק השיתוף במגרש 112 אשר במתחם (להלן בס"ק זה: "המגרש"). ביום 14.3.2019, לאחר קבלת אישורו של בית המשפט, התקשרו החברה ועיריית תל אביב (להלן: "העירייה") בהסכם רכישה, מכוחו רוכשת החברה את זכויותיה של העירייה במגרש 112 אשר במתחם סמל דרום, הידוע כיום כחלקה 1472 בגוש 6213 (להלן: "החלקה" ו- "הסכם הרכישה", בהתאמה). זכויותיה של העירייה בחלקה מהוות 26.2% מתוך כלל הזכויות בחלקה, במושא (להלן: "זכויותיה של העירייה במקרקעין"), ומהוות בהתאם לתב"ע המאושרת כ- 62.4 יחידות דיור וכ- 1,656 מ"ר שטחי מסחר ובנוסף זכויות לכ- 19 יחידות דיור שהעירייה צפויה לקבל כמנוף לפינוי הפולשים בחלקה.
- ביום 30.5.2019, הושלמה רכישת הזכויות מהעירייה במקרקעין. בתמורה לזכויותיה של העירייה במקרקעין, שילמה החברה לעירייה סך של כ- 192 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ), מתוכם סך של כ- 35 מיליון ש"ח בערבות בנקאית כמפורט בסעיף ג לעיל, כנגד העברת הבעלות בממכר בלשכת רישום המקרקעין על שם החברה.
- היטל השבחה וחובות עבר בגין המקרקעין, עד ליום 21.5.2018 יחולו על העירייה. ממועד זה ואילך ההיטל ההשבחה והחובות יחולו על החברה. יתר המיסים ותשלומי חובה יחולו על הצדדים בהתאם להוראות הדין. התמורה שולמה על ידי החברה ממקורותיה העצמיים ו/או באמצעות מימון מתאגידים פיננסיים.
- (6) למועד הדוחות הכספיים, החברה מחזיקה במישרין ובעקיפין בזכויות לכ- 384 יח"ד (לא כולל הקלות), מתוך חלק החברה כ- 264 יח"ד.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

- ד. (המשך)
- (7) בחודשים נובמבר 2020 ודצמבר 2020 נחתמו הסכמים משלימים להסכם העסקה המשותפת בין בעלי הזכויות במתחם מיום 29.11.2007 (להלן ביחד: "הסכם השיתוף").
- על פי הסכם השיתוף, יחסי השיתוף בין הצדדים להסכם השיתוף יוגבלו אך ורק למטרת זכויות השותפים, בדרך של פיתוח ובינוי המקרקעין ושיווק היחידות המתוכננות להיבנות.
- הצדדים יישאו בהוצאות הפרויקט החל מיום 1.1.2020 בהתאם לחלקי הצדדים.
- ניהול התכנון, הביצוע של הפרויקט עבור השותפים, וכן ניהול השיווק והמכירות והניהול הכספי של הפרויקט, עבור רמ-נח, מגדלי סומייל ואפרים (להלן ביחד: "החברות") יבוצע על ידי החברה בכפוף ובהתאם להחלטות ועדת ההיגוי. תמורת הניהול כאמור ישלמו החברות לחברה תשלום בסך השווה ל- 3% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במתחם, בתוספת מע"מ. בנוסף ישלמו יתר השותפים דמי ניהול לחברה כמפורט בהסכם.
- (8) ביום 24.10.2019, נתקבל היתר חפירה ודיפון בקשר עם הפרויקט, מכוחו ניתן לבצע עבודות הריסת מבנים קיימים, חפירה ודיפון וכן פעולות נוספות הנדרשות לצורך החפירה והדיפון.
- ה. ביום 10.10.2019, הגישה החברה, בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת המטופלת בשיטת השווי המאזני הצעה לרכישת זכויות בקשר עם מגרש 122 ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). בהתאם לתכנית החלה על המקרקעין, ניתן להקים על המקרקעין כ- 174 יחידות דיור.
- ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח.
- בהמשך, ביום 10.5.2020, לאחר אישור בית המשפט, נחתם ההסכם לרכישת חלק ממגרש 122 ב"סמל צפון" בתל אביב, מכוחו רכשה החברה כ- 76 יחידות דיור תמורת סך של כ- 185 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה. התשלום האחרון בוצע ביום 6.12.2020 כנגד מסירת החזקה במקרקעין. יצוין, כי בנוסף, מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור כמפורט בביאור 11ד לעיל, וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין, בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור.
- ו. בחודש מרס 2008 התקשרה החברה עם צדדים שלישיים בהסכם להקצאת 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, המהוות 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ (להלן - "פ.א."). כמו כן נקבע בהסכם כי הצדדים ישתפו פעולה באמצעות פ.א. לשם הקמתו ושיווקו של פרויקט המיועד בעיקרו למגורים, כמפורט בהסכם.
- פ.א. זכתה במכרז של מינהל מקרקעי ישראל לרכישת זכויות במקרקעין בירושלים (להלן - בס"ק זה: "המקרקעין") תמורת סך של כ- 71.5 מיליון ש"ח, כמפורט בתנאי המכרז.
- בנוסף, נחתם בין הצדדים הסכם לפיו תעניק החברה לפ.א. את שירותי ניהול התכנון והביצוע של הפרויקט, וכן ניהול השיווק והניהול הכספי של הפרויקט, תמורת סך השווה ל- 2.5% מסך כל התקבולים ללא מע"מ שיתקבלו בגין מכירת יחידות בפרויקט שיוקם במקרקעין, בתוספת מע"מ.
- ליום 31.12.2020 שלב א' בפרויקט, הכולל 108 יח"ד, הסתיים. למקרקעין תב"ע בתוקף לכ- 200 יח"ד נוספות.
- ז. ביום 15.2.2012 התקשרה החברה בהסכם השקעה (להלן בס"ז: "הסכם ההשקעה") ובהסכם ניהול (להלן בס"ז: "הסכם הניהול"; וביחד להלן: "ההסכמים") עם גבעת שמואל החדשה בע"מ (להלן בס"ז: "גבעת שמואל החדשה") ו/או בעל המניות היחיד בה (להלן: "בעל המניות"), לפי העניין, אשר אינם קשורים לחברה ו/או לבעל השליטה, לפיהם יוקצו לחברה, תמורת התחייבות החברה לשלם את ערכן הנקוב במועד אישור התב"ע המתוקנת, כהגדרתה להלן, 1,000 מניות רגילות של חברת הפרויקט בנות 1 ש"ח ע.נ., אשר תהווה, לאחר הקצאתן, חמישים אחוז (50%), מהון המניות המונפק והנפרע, בדילול מלא (להלן בס"ז: "מניות ההשקעה"), של חברת גבעת שמואל החדשה.
- הצדדים התקשרו עם מוסד בנקאי להשגת מימון לחברת הפרויקט (להלן: "הבנק המממן") לצורך תשלום התמורה.

ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

ז. (המשך)

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

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

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

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

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

ליום 31.12.2020 הסתיים ביצועם של שלבים א' וב', הכוללים 260 יחידות דיור. לגבעת שמואל החדשה זכויות נוספות ל- 435 יחידות דיור ו- 2,500 מ"ר בייעוד למסחר, בשלבי תכנון.

ליום 31.12.2020 החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. ראו ביאור 36'ג'.

ח. מחיר למשתכן מתחם הנרקיסים, ראשון לציון:

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

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

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

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

ליום 31.12.2020 הפרויקט בשיווק ובביצוע.

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

ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

ט. מחיר למשתכן מתחם בשוהם:

ביום 28.8.2017 הגישה השותפות (ראה סעיף ח' לעיל) הצעה במסגרת מכרז לבנייה ושיווק של דירות מגורים בשיטת "מחיר למשתכן" בקשר עם 3 חטיבות קרקע בשכונה כ"א בשהם.

ביום 29.8.2017, הוכרזה הצעתה של השותפות במכרז האמור בנוגע למתחם ב' כהצעה הזוכה. בהתאם לתב"ע החלה על המתחמים, ניתן להקים עליהם 197 יחידות דיור (לא כולל תוספת יחידות דיור בגין הקלות (שבס) ככל שתאושרנה).

על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד מהמתחמים תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו יתרת יחידות הדיור והיחידות הנוספות תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת המתחם, שילמה השותפות סך כולל של כ- 126.5 מיליון ש"ח (עלות קרקע + הוצאות פיתוח) באמצעות קבלת מימון מגוף פיננסי וממקורותיה העצמיים אשר הוזרמו לה על ידי החברה ודניה סיבוס, על פי חלקם.

ליום 31.12.2020 הפרויקט בביצוע ובשיווק.

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

י. מחיר למשתכן מתחם גליל ים הרצליה:

ביום 27.12.2016 הוציאה רשות מקרקעי ישראל (להלן: "רמ"י") אישורי זכייה במכרז "מחיר למשתכן" בהרצליה, לגבי המקרקעין הידועים כמתחמים ד' ו-ה' (ביחד, להלן: "מתחמים ד' ו-ה'"). בהתאם לתב"ע החלה על מתחמים ד' ו-ה', ניתן להקים עליהם 281 יחידות דיור ו-245 יחידות דיור, בהתאמה (לפני שבס).

על פי תנאי המכרז, 80% מיחידות הדיור על כל אחד ממתחמים ד' ו-ה' תשווקנה במסגרת של "מחיר למשתכן" (להלן: "יחידות מחיר למשתכן") כפי שנקבע בהצעה הזוכה ואילו היתרה תשווקנה ללא כל מגבלה, בשוק החופשי, על ידי הזוכה.

תמורת מתחמים ד' ו-ה', שילמה החברה סך כולל של כ- 385 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) ובתוספת עלויות פיתוח בסך של כ- 81 מיליון ש"ח.

ביום 21.12.2017 אישרה אסיפת בעלי המניות של 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 כדון וכן תמורה עתידית מותנית. ההתקשרות בהסכם סביוני גליל ים אושרה באסיפת בעלי המניות של החברה ביום 12.12.2017.

בחודש דצמבר 2017 התקשרה החברה עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסי להעמדת מימון להקמת הפרויקט ולהנפקת ערבויות חוק מכר למתחמים ד' ו-ה'.

ליום 31.12.2020 הפרויקט בביצוע ובשיווק.

יא. מחיר למשתכן נס ציונה:

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

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

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

ביאור 11 - מלאי מקרקעין (המשך)

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

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

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

ביום 31.12.2020 התקיימו כלל התנאים להשלמת העסקה לרכישת המניות המהוות 50% מהון המניות המונפק וזאת במסגרת עסקה לרכישתה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פיני בינוי, הכולל כ- 1,000 יחידות דיור וכ- 1,600 מ"ר גם שטחי מסחר, בירושלים. במסגרת זו, הושלמו חתימותיהם של 80% מבעלי הזכויות במקרקעין על הסכם הפינוי-בינוי עם חברת הפרויקט.

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

יד. ביום 26.01.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם "מלון הנשיא" בירושלים (להלן "המתחם") לצד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה (להלן: "הזכויות" ו- "הרוכש", בהתאמה). התמורה בגין הזכויות בפרויקט, מסתכמת בסך של כ- 82 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ כדיון), כתוצאה מהמכירה, החברה צפויה לרשום בדוחותיה הכספיים לרבעון השני של שנת 2021 רווח בסכום לא מהותי.

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

א. כללי:

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

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

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

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

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

בחודש נובמבר 2016 הסתיימה הקמת הפרויקט והוא קיבל טופס 4, ומיד בסמוך לכך החלה השכרת הדירות. ליום 31 בדצמבר 2020 הנכס נמצא בתפוסה מלאה.

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

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

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

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

ההלוואה בתקופת ההקמה מנוהלת במתכונת של משיכות במתכונת הלוואה לזמן ארוך, וכל סכום שיועמד על ידי המלווה על חשבון קרן ההלוואה מאותו המועד נושא ריבית שנתית קבועה, שנקבעת על פי עלות גיוס ממוצעת של אגרות חוב ממשלתיות במח"מ דומה למח"מ ההלוואה, בתוספת המרווח המוסכם, אשר חלקה נפרע/יפירע באופן שוטף ויתרתה בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה.

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

ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

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

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

ב. הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בגין מבנה דיור להשכרה בהרצליה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52 (מפוקח) לכ-71 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית חזויה 0.5%. בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2019, שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 52 (מפוקח) ל-70 ש"ח למ"ר, עליית מחירי דירות שנתית 0.5%.

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

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

ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז.

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

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

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

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

ההשקעה מוצגת לפי שיטת השווי המאזני.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 7%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 45 (מפוקח) ל- 52 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 146 מיליון ש"ח.

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2019, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת ההשוואה. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי היה 5.25%, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 10%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 44 (מפוקח) ל- 55 ש"ח למ"ר. יתרת תקציב ההקמה הינו כ- 295 מיליון ש"ח.

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

בהתאם לתנאי ההצעה, רכשה החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות.

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

הערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה לפרויקט שבוצעה ליום 31 בדצמבר 2020, בוצעה לפי שיטת היוון הכנסות משולבת עם שיטת החילוץ. שיעור ההיוון ששימש את מעריכי השווי לתקופת ההנבה ולמרכיב הגרט היה 5.25% ו-4.75%, בהתאמה, שיעור הרווח היזמי מסך שווי הפרויקט הינו 12%, שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 54 ש"ח למ"ר.

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר						
2019			2020			
מבנים	מבנים	מבנים	מבנים	מבנים	מבנים	
קרקע	קרקע	קרקע	קרקע	קרקע	קרקע	
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
209,500	209,500	-	309,435	229,250	80,185	יתרה לתחילת השנה
81,609	-	81,609	308	-	308	תוספות במהלך השנה:
(80)	-	(80)	(29)	(29)	-	עלויות שהושקעו
353	-	353	1,648	-	1,648	תנועה בהפרשה לגמר
18,053	19,750	(1,697)	20,438	14,279	6,159	עלויות מימון שהונו
309,435	229,250	80,185	331,800	243,500	88,300	התאמת שווי הגון
						יתרה לסוף השנה

ביאור 13 - השקעות והלוואות בעסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

- א. מגדלי סומייל בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ד', 11ה'.
- רמ-נח בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 57.5%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת- ראה ביאור 11ד', 11ה'. כמו כן ראה ביאור 2 כח' בדבר התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.
- אפרירם בע"מ מוחזקת על ידי מספר שותפים, כאשר חלקה של החברה הינו 40%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ד', 11ה'.
- פ.א. פיתוח ובניה בירושלים בע"מ מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50%. לחברה המוחזקת השקעה בקרקע המיועדת למטרות בניה. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11'.
- א.מ.ד.ס. מחיר למשתכן (לשעבר א.מ.ד.ס. הנרקיסים) שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל ידי דניה סיבוס, בעלת השליטה בחברה, כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות- ראה ביאור 11ח', 11ט'.
- אפריקה ישראל דיור להשכרה שותפות רשומה מוחזקת על ידי החברה ועל אפי נכסים, חברה שהיתה בשליטה של אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות"), כאשר חלקה של כ"א מהחברות 50%. בנוגע לפעילות השותפות - ראה ביאור 12ג' ו 12א'.
- קדמת גון - אפריקה התחדשות בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בירושלים. בנוגע לפעילות החברה המוחזקת - ראה ביאור 11ג'.
- ביתא רוטשילד בע"מ מוחזקת על ידי אפריקה התחדשות עירונית בע"מ בשיעור של 50%. החברה המוחזקת פועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי בחיפה.

ב. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
207,086 (*)	273,511	שטרי הון, הלוואות, וערביות
88,497 (*)	88,497	עלות השקעה
(34,290) (*)	(16,966)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה בניכוי דיבידנדים שהתקבלו
261,293	345,042	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2כח'.

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
91,050 (*)	264,035	נכסים שוטפים
373,083 (*)	243,105	נכסים לא שוטפים - מלאי מקרקעין
(295,051) (*)	(288,295)	התחייבויות שוטפות
(214,271) (*)	(209,282)	התחייבויות לא שוטפות
(45,189)	9,563	התחייבויות בניכוי נכסים, נטו

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2כח'.

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

ד. חלק הקבוצה ברווחי עסקאות משותפות:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,532 (*)	34,735	רווחים
2,357 (*)	17,324	חלק החברה ברווחים

ה. שטרי הון והלוואות הנמדדות בשווי הוגן:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
78,986 (*)	102,404	שטרי הון
128,100 (*)	171,107	הלוואות
207,086	273,511	

ליום 31.12.2020 שיעור ההיוון ששימש לחישוב השווי ההוגן הינו 3.5%-4.0%.

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2 כח'.

ח. תנאי שטרי ההון והלוואות:

ליום 31 בדצמבר		שיעורי הריבית השנתית משוקללים ליום 31 בדצמבר 2020	
2019	2020	%	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
155,033 (*)	229,416	0-2.62	ללא הצמדה
52,053 (*)	44,095	4	בהצמדה למדד
207,086	273,511		

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לחברות כלולות ראה באור 39 ג'.

למידע בדבר ערבויות שהעמידה החברה לעסקאות משותפות ראה ביאור 36 ג'.

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2 כח'.

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות

א. חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ:

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

ב. רכישת חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ:

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

ג. א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 11א'.

ד. א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ:

לפרטים בדבר פעילות החברה - ראה ביאור 12ד'.

ה. אפריקה התחדשות - פרויקט שניאור בע"מ:

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

ו. פירוט החברות המאוחדות המוחזקות על ידי החברה:

היקף ההשקעה בחברה מוחזקת		שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	%	
6,023	10,942	100	100	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
125,781	129,069	100	100	גבעת שמואל החדשה בע"מ
(164)	(202)	100	100	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
(1,511)	3,972	100	100	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ

פרטים בדבר הלוואות שהועמדו לחברות בנות:

ליום 31 בדצמבר		שם החברה הבת
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
89,238	96,546	אפריקה התחדשות עירונית בע"מ
63,068	23,712	גבעת שמואל החדשה בע"מ
18,699	19,960	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ
22,016	25,644	א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ
-	346	אפריקה התחדשות- פרויקט שניאור בע"מ
(*) 193,021	166,208	

ביאור 14 - השקעה בחברות בנות(המשך)

תנאי ההלוואות:

ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
60,107 (*)	19,960	0	ללא הצמדה
132,914 (*)	146,248	2.62	ללא הצמדה
193,021	166,208		

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2 כח'.

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

לפרטים בדבר ערבויות שנתנה החברה להבטחת חובות של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד בנקאי, ראה ביאור 36 ג'.

ז. פירוט הפעילויות המשותפות הפעילות המוחזקות על ידי החברה ליום 31 בדצמבר 2020:

חלק החברה	שם הפרויקט
%	
50	סביוני נצר סירני
50	סביוני ים
50	חלומות וסביונים קרית ביאליק
66.7	סביוני ארנונה
67	רמת מרפא
83	גבעת סביון החדשה
51	אולפני הרצליה
50	דיור להשכרה-גליל ים

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

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית
2019	2020	ליום 31 בדצמבר
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	2020
		%

הלוואות וחייבים הנמדדים בעלות מופחתת

13,227	13,695	4.10	צמוד למדד המחירים לצרכן
6,901	10,573	2.25	אחרים
20,128	24,268		

נכסים פיננסיים המוחזקים לפדיון הנמדדים בעלות מופחתת

9,061	8,431	8.1	אגרות חוב שאינן ניתנות להמרה - צמוד לדולר ארה"ב (2)
29,189	32,699		

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

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

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

המוטיבציה העסקית בהעמדת הלוואה במתכונת זו, היתה ליצור קשר עסקי ארוך טווח עם שובל אייל, מתוך תקווה שבמרוצת הזמן, תינתן לחברה הזדמנות להוכיח את עצמה גם בקידום הפרויקט, ובהמשך טבעי לכך, אכן תבחר שובל אייל לממש את הזכות הנתונה לה לצרף את החברה כשותפה בפרויקט.

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

למיטב ידיעת החברה, המועדים שנקבעו במכרז להרשאה לתכנון וכפועל יוצא מכך לאופציה חלפו. על פי החלטת מועצת רמ"י מחודש ינואר 2008, ניתן להאריך את תקופת ההרשאה לתכנון והאופציה בתקופה נוספת של כשנתיים בכפוף לתשלום לרמ"י בסך 4.5% מהצעתו הראשונית של הזיז במכרז וזאת בגין הארכה עד למועד קבלת ההחלטה האמורה, ובנוסף 0.5% לכל שנה נוספת (ולכל היותר שנתיים כאמור). גם מועדים אלו חלפו. למיטב ידיעת החברה, לא שולמו התשלומים האמורים ע"י הלווה לרמ"י וזאת בגין טענות שונות שיש ללווה כנגד רמ"י שעניינם, בין היתר, עיכובים שנגרמו ע"י רמ"י באישור התב"ע שמקדם הלווה למקרקעין.

ביום 29.8.2010 התקבלה החלטה 1204 של מועצת מקרקעי ישראל אשר קבעה הוראות לעניין הארכת תוקפם של הסכמי מקב"ת. בטבלה שצורפה להחלטה לעניין הסכמי מקב"ת הטעונים הארכה, לא נזכר מקב"ת גני יהודה (להלן: "החלטה 1204").

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

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

ביום 21.6.2011 התקיימה ברמ"י ישיבה בהשתתפות כלל בעלי הזכויות במקרקעין. הישיבה התקיימה לאור עמדת רמ"י, לפיה לאור החלטה 1204 לא הוארכה זכות התכנון של הלווה, כאמור לעיל. כל צד שטח את טענותיו לגבי המגבלות הקיימות בקידום חוזה המקב"ת. כל הצדדים המעורבים הדגישו את האינטרס המשותף לאישור תכנית הכוללת כ-800 יח"ד והנמצאת, לתאריך הדוחות הכספיים, לאחר קבלת החלטת ועדת המשנה להתנגדויות ולקראת מהלך של תיקונים לפיה.

ביאור 15 - חייבים לזמן ארוך (המשך)

(1) (המשך)

במסגרת הישיבה הוסכם, כי תבצענה ישיבות נפרדות עם כל אחד מהצדדים המעורבים, על מנת לקבוע הסדר להמשך קידום התכנית, וכן יוקם צוות היגוי לקידום התכנית בפורום מצומצם, שבו יהיו נציגים מכל הצדדים המעורבים.

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

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

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

(2) אגרות החוב צמודות לדולר ארה"ב ונושאות ריבית בשיעור 8.1% לשנה, המשולמת פעמיים בשנה. אגרות החוב עומדות לפדיון בתקופה של 80 שנה מתום תקופת הדיווח.

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

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית	
2019	2020	ליום 31 בדצמבר 2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
2,612	404	-	אשראי מתאגידים בנקאיים:
(*) 512,773	556,710	1.8-2.85	משיכות יתר
			אשראי לא צמוד
			חלויות שוטפות:
218,775	411,481	1.45-3.73	בגין הלוואות
101,624	129,799	2.4-3.9	בגין אגרות חוב
			הלוואות מאחרים:
30,000	-	1	אשראי לא צמוד
<u>865,784</u>	<u>1,098,394</u>		

ב. ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים במסגרת התחייבויות שוטפות והתחייבויות לא שוטפות, סך של 1,384,553 ו-1,071,501 אלפי ש"ח בהתאמה הינו אשראי בגין ליווי פיננסי של פרויקטים ומלאי מקרקעין. אשראי זה מוצג בעיקרו כהתחייבות שוטפת במסגרת סעיף זה, אך הוא אינו צפוי לפירעון מלא אלא בסיום הפרויקט ומתוך תקבולי המכירות לכשיתקבלו, ראה גם ביאור 22.

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

ג. בטחונות ושעבודים: ראה ביאור 35.

ד. אמות מידה פיננסיות:

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

ביאור 17 - קבלנים וספקים

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
70,499	111,805	קבלנים וספקים (*)
12,114	19,150	המחאות לפירעון
82,613	130,955	

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

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
8,269	7,803	התחייבויות לעובדים ואחרים בשל שכר ומשכורת
(*) 10,474	11,638	הוצאות לשלם
(*) 3,790	580	מוסדות
12,581	15,853	התחייבויות לצדדים קשורים ובעלי עניין (1)
(*) 7,725	6,762	זכאים ויתרות זכות אחרות
42,839	42,636	

- (1) כולל סך של כ- 15 מיליון ש"ח בגין פיקדון חלף ערבות מדניה סיבוס.

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ביאור 19 - התחייבויות למוכרי מקרקעין

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר
2019	2020	ליום 31 בדצמבר 2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%
13,564	19,446	
62,069	56,365	
1,587	1,382	
748	745	8
<u>77,968</u>	<u>77,938</u>	

במסגרת עסקאות פינוי בינוי וותמ"א 38
במסגרת עסקאות קומביניציה בתמורה למתן
שירותי בניה
אחרות
אחרות - צמוד מדד

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

ג. בנוגע לביטחונות ושעבודים - ראה ביאור 35.

ביאור 20 - הפרשות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*)73,159	48,129
(*) 976	976
<u>74,135</u>	<u>49,105</u>

הפרשות לגמר ולבדק בגין עבודות בניה
הליכים משפטיים

ב. תנועה:

סה"כ אלפי ש"ח	תביעות משפטיות אלפי ש"ח	הפרשה לגמר ולבדק אלפי ש"ח
(*) 74,135	(*) 976	73,159
19,722	-	19,722
(39,331)	-	(39,331)
(5,421)	-	(5,421)
<u>49,105</u>	<u>976</u>	<u>48,129</u>

יתרה ליום 1 בינואר 2020
הפרשות שנוצרו במהלך התקופה
הפרשות שמומשו במהלך התקופה
הפרשות שבוטלו במהלך התקופה
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ביאור 21 - אגרות חוב

א. כללי:

ערך בספרים ליום 31 בדצמבר, 2020		ריבית אפקטיבית	תנאים נוספים	ריבית נקובה	בסיס הצמדה	יתרת ערך נקוב	תעודת התחייבות
לא שוטף	שוטף						
אלפי ש"ח		%		%		אלפי ש"ח	
118,736	118,217	3.61	(2)	3.9	לא צמוד	236,433	סדרה ג'
333,233	-	3.29	(3)	2.75	לא צמוד	339,015	סדרה ד'
273,541	11,582	2.71	(4)	2.4	לא צמוד	289,564	סדרה ה'

(1) אגרות החוב מדורגות על ידי מידרוג בע"מ בדירוג A2, תוך הצבת אופק דירוג יציב, בהתאם לדירוג שניתן לחברה בחודש דצמבר 2020.

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות בדוח על המצב הכספי החברה: (א) לפירעון הלוואות (recourse) מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות מזילות (מזומנים ושוי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיופיעו במאזן החברה).
² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט בדוח על המצב הכספי של החברה.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

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

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ-620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

¹ "החוב נטו" - סך התחייבויות אלה של החברה הכלולות בדוח על המצב הכספי של החברה: (א) לפירעון הלוואות מבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים (דהיינו, הלוואות אשר למלווים עומדת זכות חזרה אל החברה בגין); (ב) לפירעון אגרות החוב שהנפיקה או שתנפיק החברה; וכן (ג) ולפירעון כל הלוואה אחרת, בניכוי יתרות נזילות (מזומנים ושווי מזומנים, לרבות פקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים כפי שיפיעו במאזן החברה).
² "סך ההון והחוב נטו (CAP)" - החוב נטו בצירוף ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה כמפורט במאזן החברה.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

א. כללי: (המשך)

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

בעת הנפקת אגרות החוב התחייבה החברה לעמוד באמות מידה הפיננסיות, שעיקרן הינם כדלקמן: (1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו¹ לבין סך ההון והחוב נטו² (CAP) לא יעלה על 75%.

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

החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור [דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם]: (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 730 מיליון ש"ח (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיצור במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.

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

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

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

ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה עומדת באמות המידה הפיננסיות.

(5) למחזיקי אגרות החוב של החברה (סדרות ג' - ד') עילה להעמדה לפירעון מיידית במקרה שאפריקה השקעות תחדל להיות בעלת השליטה בחברה.

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

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

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

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ב. חלוקה לפי מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר 2020:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	
129,799	2021 - חלות שוטפת
129,800	2022
130,691	2023
130,691	2024
344,031	שנה חמישית
(9,703)	פרמיה (ניכיון) בניכוי הוצאות הנפקה
725,510	
855,309	

ביאור 22 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2020	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
482,058	661,180	1.83-2.75	<u>הלוואות</u>
(216,300)	(408,877)		ללא הצמדה
265,758	252,303		בניכוי חלויות שוטפות

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

ב. חלויות שוטפות ושנות הפרעון של ההתחייבויות לזמן ארוך:

ליום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח	
408,877	חלות שוטפת
252,303	שנה שנייה
661,180	

ג. בטחונות ושעבודים - ראה ביאור 35.

ביאור 23 - הלוואות מאחרים והתחייבויות פיננסיות אחרות

א. ההרכב:

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2020	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
126,667	132,005	1.45-3.73	הלוואות מאחרים (1)
35,757	36,429	1.6	הלוואות מאחרים (2)
9,898	9,840	8	התחייבות בגין הסדר חכירה מימונית - צמוד למדד
1,827	-		התחייבויות בגין ערבויות, ראה באור 36ג'.
(3,221)	(3,349)	1.45-8	בניכוי חלויות שוטפות
<u>(*) 170,928</u>	<u>174,925</u>		

בנוגע לשעבודים - ראה ביאור 35.

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה, ראה באור 2כח'.

ב. מידע נוסף:

- (1) ביום 15.1.2015, נחתם הסכם למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה בין החברה ואפי נכסים לבין גוף מוסדי. לפרטים בדבר הסכם המימון ראו ביאור 12א' לעיל.
- (2) לפרטים נוספים ראה ביאור 11ד'(5).

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

ליום 31 בדצמבר		
2020		
אלפי ש"ח		
3,349		2021 - חלות שוטפת
3,422		2022
3,388		2023
3,493		2024
164,622		שנה חמישית ואילך
<u>174,925</u>		
<u>178,274</u>		

ביאור 24 - הון מניות ופרמיה על המניות

א. הון רשום:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי מניות	אלפי מניות	
<u>30,000</u>	<u>30,000</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. הון מונפק:

פרמיה על המניות		הון המניות		מספר המניות		
ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	2019	2020	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	באלפים	באלפים	
<u>228,959</u>	<u>228,959</u>	<u>12,643</u>	<u>12,643</u>	<u>12,643</u>	<u>12,643</u>	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ב. שנפרעו במלואן

ביאור 25 - דיבידנדים

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

בשנת 2019 החברה חילקה דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

בשנת 2018 החברה חילקה דיבידנד בסך 50,000 אלפי ש"ח לבעלי מניות רגילות (3.95 ש"ח למניה).

ביאור 26 - הכנסות

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
977,074	1,232,888	1,283,134
-	16,625	-
32,022	31,550	51,172
2,151	1,294	150
8,185	8,537	8,834
1,019,432	1,290,894	1,343,290

ממכירת דירות למגורים ושטחי מסחר
ממכירת מלאי מקרקעין
ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית
דירות
מדמי ניהול
מהשכרת נכסים

ביאור 27 - עלויות והוצאות בגין עסקאות בניה ומקרקעין

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
257,954	344,719	351,900
440,360	553,676	586,195
10,123	11,074	7,782
-	2,752	-
703	560	518
32,022	31,550	51,172
102,626	143,230	154,253
843,788	1,087,561	1,151,820

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

ביאור 28 - הוצאות מכירה ושיווק

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
22,655	24,171	22,526
4,934	4,680	3,457
1,125	845	425
28,714	29,696	26,408

מכירה ושיווק
משכורות והוצאות נלוות
פחת והפחתות

ביאור 29 - הוצאות הנהלה וכלליות, נטו

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
12,618	16,396	15,507	משכורות והוצאות נלוות
1,375	909	709	דמי ניהול לדניה סיבוס
979	1,066	1,045	פחת והפחתות
(349)	(87)	(241)	תב"ע ורישום מקרקעין מאפריקה השקעות
(*) 6,579	(*) 8,698	8,446	הוצאות אחרות
<u>21,202</u>	<u>26,982</u>	<u>25,466</u>	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2 כח'.

ביאור 30 - הוצאות מימון

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,958	2,911	2,516	הוצאות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
(*)49,255	(*)50,054	51,404	הוצאות ריבית והצמדה בגין אגרות חוב והלוואות לזמן ארוך
1,915	-	7,703	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר
9,121	7,240	7,713	הוצאות ריבית אחרות
64,249	60,205	69,336	סה"כ הוצאות ריבית
(*) (14,310)	(*) (11,889)	(17,310)	בניכוי - סכומים שהונו עלויות נכסים כשירים (ראה באורים 11, 12)
<u>49,939</u>	<u>48,316</u>	<u>52,026</u>	סה"כ הוצאות ריבית שנזקפו לרווח והפסד

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2 כח'.

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

יתרה ל 31.12.2020	שינויים אחרים (ב) אלפי ש"ח	סיווגים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון (א) אלפי ש"ח	יתרה ל 1.1.2020 אלפי ש"ח	
<u>725,510</u>	<u>1,308</u>	<u>(28,175)</u>	<u>183,289</u>	<u>569,088</u>	אגרות חוב
<u>252,303</u>	<u>(4,276)</u>	<u>(192,300)</u>	<u>183,121</u>	<u>265,758</u>	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
<u>1,098,394</u>	<u>575</u>	<u>220,475</u>	<u>11,560</u>	<u>(*)865,784</u>	אשראי לזמן קצר

ביאור 30 - הוצאות מימון (המשך)

יתרה ל 31.12.2019 אלפי ש"ח	שינויים אחרים(ב) אלפי ש"ח	מיונים אלפי ש"ח	תזרים מזומנים מפעילות מימון(א) אלפי ש"ח	יתרה ל 1.1.2019 אלפי ש"ח	
569,088	99	(3,685)	39,126	533,548	אגרות חוב
265,758	2,380	(*)208,322	(*)98,645	373,055	הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך
(*)865,784	(95)	212,007	(*)92,065	(*)745,937	אשראי לזמן קצר

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילות מימון.

(ב) כולל ריבית שנצברה וריבית ששולמה.

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ביאור 31 - הכנסות מימון

ההרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
2,194	1,482	130	הכנסות ריבית בגין התחייבויות למוכרי מקרקעין
25	120	172	הכנסות ריבית בגין פיקדונות בנקים לזמן קצר
-	8,805	-	שינוי נטו בשווי הוגן של נכסים פיננסיים המוחזקים למסחר, ריבית ודיבידנד
14,982	6,328	7,333	הכנסות ריבית מצדדים קשורים
(*) 2,213	(*) 1,206	383	הכנסות ריבית אחרות
19,414	17,941	8,018	סה"כ הכנסות ריבית

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ביאור 32 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי מס ושומו מס:

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

ב. הרכב הוצאות מסים על ההכנסה הכלולות ברווח והפסד:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
32,527	18,638	14,102	מסים שוטפים
(*) (5,904)	(*) 10,776	16,395	מסים נדחים
(1,500)	663	(1,440)	מסים בגין שנים קודמות
25,123	30,077	29,057	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ביאור 32 - מסים על ההכנסה (המשך)

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

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
110,924 (*)	134,341 (*)	131,625	רווח מפעולות לפני מסים על ההכנסה כמדווח בדוח על הרווח הכולל
23%	23%	23%	שעור המס הסטטוטורי
25,513 (*)	30,898 (*)	30,274	המס התאורטי על הרווח לשנה לפי דוח על הרווח הכולל
1,851	1,716	1,530	הוצאות לא מוכרות, נטו
(811) (*)	786 (*)	701	חלק בהפסדי (רווחי) עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(1,500)	663	(1,440)	מסים בגין שנים קודמות
(2,068)	(2,590)	(3,029)	השפעת השינוי בשיעור המס והבדלים בשיעור המס הפסדים והטבות לצרכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים נדחים
1,817	1,121	960	הכנסות פטורות
-	(93)	-	אחרות
321	(2,424)	61	
(390) (*)	(821) (*)	(1,217)	
25,123 (*)	30,077 (*)	29,057	הוצאות מיסים על ההכנסה הכלולות בדוח על הרווח הכולל

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ד. מסים נדחים:

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

רווחים והוצאות					
סך הכל	נדל"ן להשקעה	אחרים	הטבות לעובדים	בגין עבודות בניה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(45,107) (*)	(6,639)	-	837	(39,305) (*)	יתרה ליום 1 בינואר 2019
(10,776) (*)	(1,985)	-	376	(9,167) (*)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(55,883)	(8,624)	-	1,213	(48,472)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
(16,395)	(3,302)	1,427	(252)	(14,268)	שינויים אשר נזקפו לדוח על הרווח הכולל
(72,278)	(11,926)	1,427	961	(62,740)	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(405)	(2,967)	בנכסים לא שוטפים - נכסי מיסים נדחים
(*) 56,288	75,245	בהתחייבויות לא שוטפות - עתודה למס

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ביאור 32 - מסים על ההכנסה (המשך)

ה. פטורים והקלות במסים:

תכנית להקמת פרויקט הדיור להשכרה בהרצליה אושרה כתכנית להקמת "בנין חדש להשכרה" בהתאם לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959. בהתאם לחוק, שיעור המס החל על הכנסה חייבת מהשכרה של בנין חדש להשכרה עומד על 11%. כמו כן שיעור הפחת יעמוד על 20%.

בנוסף, בתקופה הדוח אושרה תוכנית כאמור גם לגבי 50 יחידות דיור בפרויקט "חלומות וסביונים", קרית ביאליק.

ביאור 33 - רווח למניה

הרכב:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
86,263	104,264	102,568

רווח בסיסי ומדולל למניה:

רווח לשנה שמיוחס לבעלי המניות של החברה

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
באלפים	באלפים	באלפים
12,643	12,644	12,644

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

א. התחייבויות תלויות:

(1) אומדן ההשפעה הכספית:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
18,705	27,259
976 (*)	976

היקף כספי של התביעות

הפרשות לתביעות

(2) לפרטים בדבר תביעה בקשר עם מתחם סמל דרום ראה ביאור 11ד' (3) ו-11ד' (4).

(3) פרט לאמור בסעיף 2, כנגד הקבוצה הוגשו תביעות משפטיות ודרישות בסכום כולל של כ- 19 מיליון ש"ח הקשורות לעסקות בניה ומקרקעין אשר בגין תנאי ביצוען ו/או פירושן קיימים חילוקי דעות בין הצדדים.

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות

ב. התקשרויות:

(1) בשנת 2020 מכרה החברה (כולל חלקם של השותפים) 427 יחידות דיור בהיקף של כ- 808 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 722 מיליון ש"ח), לעומת 826 יחידות דיור בשנת 2019 בהיקף של כ- 1,320 מיליון ש"ח (חלקה של החברה כ- 1,042 מיליון ש"ח). הסכום המצטבר של חוזי המכירה אשר טרם הוכר כהכנסה עד לתום תקופת הדיווח הינו 320.9 מיליון ש"ח (בשנת 2019 – 996 מיליון ש"ח).

עד לתום תקופת הדיווח התקשרה החברה במצטבר ב- 1,727 חוזי מכירה אשר טרם הושלמה הקמתם עד למועד זה. חלק החברה בחוזי המכירה האמורים הינם בסך כולל של 2,459 מיליון ש"ח.

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

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(1) ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות, אשר נכנס לתוקפו עם הנפקת דניה סיבוס ומחליף את ההסדר המתואר בביאור 34 ג. (2).

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

להלן עיקרי ההסדר החדש:

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

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

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

(ג)

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

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(2) (המשך)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

ג. התקשרויות והסכמי שיפוי עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

(2) ביום 23.8.2016, אישר דירקטוריון החברה את הודעתה של דניה סיבוס, בקשר עם הסדרה של השתתפותה של דניה במכרזי "מחיר למשתכן". במסגרת ישיבת הדירקטוריון האמורה, הגיעה החברה לכלל מסקנה, כי בנסיבות מסוימות (בעיקר בתלות באזורי הקרקעות ובשיעור "היזמות החופשית"), מכרזים במתכונת "מחיר למשתכן" בשילוב יזמות חופשית עשויים לגלם הזדמנות עסקית ראויה לחברה, ועל כן בכוונתה לבחון השתתפות במכרזים במתכונת זאת. בעקבות עניינה המוצהר של החברה כאמור לעיל, הודיעה דניה לחברה, כי היא מתחייבת שהחל מיום 23.8.2016, היא לא תגיש הצעות למכרזים משולבים (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות תאגיד שבשליטתה ו/או בשיתוף עם אחרים), אלא בתנאי ההסדרה המתוארים להלן (להלן: "זכות הראשונים"):

(א) דניה תודיע לחברה על רצונה לגשת למכרז משולב שפורסם (להלן: "הודעת העניין"). להודעת העניין תצורף הצעה מפורטת של דניה לביצוע עבודות ההקמה של הפרויקט נשוא המכרז המשולב.

(ב) החלטה בדבר הגשת הצעה למכרז משולב שנמסרה לגבי הודעת העניין תתקבל על ידי הנהלת החברה או דירקטוריון החברה, בהתאם לנהלי החברה הפנימיים ובמקרה כאמור דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב האמור.

(ג) החלטה על הימנעות מהגשת הצעה למכרז משולב כאמור תהא טעונה אישור בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה (להלן: "החלטת ההימנעות").

(ד) להסרת ספק, אם ועדת הביקורת לא תאשר את החלטת ההימנעות, דניה לא תגיש הצעה למכרז המשולב נשוא הודעת העניין.

במקרה בו יחול שינוי מהותי בתנאי המכרז המשולב שלגביו נמסרה הודעת עניין (כגון, בהיבטים של היקף הזכויות הכללי בקרקע ו/או בשיעור הזכויות המוקצות לשיווק חופשי ו/או בלוחות הזמנים של המכרז המשולב) לאחר קבלתה של החלטת ההימנעות, מתחייבת דניה לפנות לחברה בהודעת עניין חדשה, כאשר על ההודעה החדשה יחולו תנאי זכות הראשונים מחדש.

הסדר זה בוטל עם הנפקתה של דניה סיבוס כאמור בביאור 34.ג(1).

בשנת 2018, התקשרה החברה ביחד עם שותפים בעסקאות משותפות ולחוד, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 161 מיליון ש"ח.

בשנת 2019, התקשרה החברה וכן שותפות בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, והיתרה בידי דניה סיבוס, עם דניה סיבוס בהסכמי קבלנות בהיקף כולל של כ- 508 מיליון ש"ח.

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

בכוונת החברה להמשיך ולפעול להתקשרות עם דניה סיבוס במסגרת פעילותה בהסכמים לביצוע עבודות בניה בפרויקטים וזאת במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק מקובלים. ההתקשרויות עם דניה סיבוס תובאנה לאישורים כנדרש בעסקאות עם בעל עניין.

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

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(א) התמורה עבור מתן השירותים

1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

2) תמורת השירותים הנוספים

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

3) תמורת שירותי השיווק

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

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

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

(א) תיאור השירותים נשוא הסכם הניהול

דניה סיבוס תעניק לחברה (בעצמה ו/או באמצעות חברה האם שלה ו/או באמצעות חברות בת שלה), (א) שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ובלתי תלויים) לחברה ו/או לחברות בת של החברה שמניותיהן נסחרות בבורסה לניירות ערך בארץ (להלן: "חברה בת ציבורית") (להלן: "שירותי הדירקטורים"), ו-(ב) שירותי ייעוץ ניהולי שוטף למהלכים עסקיים שוטפים ואסטרטגיים (פיתוח עסקי) של קבוצת החברה, שירותי ביקורת פנים, דוברות ויחסי ציבור, מזכירות חברה, מערכות מידע ושירותי משאבים, אדמיניסטרציה, וחשבות שכר, בהיקף כולל של 6.6 משרות חודשיות (להלן: "השירותים הנוספים"). (שירותי הדירקטורים והשירותים הנוספים יכוננו ביחד, להלן: "השירותים"). השירותים יכללו רק את השירותים הנזכרים בסעיף (א) זה ולא יכללו שירותים אחרים או הקצאת משאבים נוספים.

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(4) (המשך)

(ב) התמורה עבור מתן השירותים

(1) תמורת שירותי הדירקטורים

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

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

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

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

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

(2) תמורת השירותים הנוספים

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

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

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

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(5) (המשך)

(ב) התמורה עבור מתן השירותים (המשך)

(3) תקופת הסכם הניהול

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

הסכם ניהול זה הסתיים עם כניסתו לתוקף של הסכם השירותים שתוקפו מיום 1 ביולי 2020, כמפורט בביאור 34.ג. (4) לעיל.

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

עוד נקבע, כי אם, מכל סיבה שהיא, לא ניתן יהיה להמחות ו/או להסב לחברה את כל זכויותיה ו/או חובותיה של אפריקה השקעות על פי הסכמי ניהול הפרויקטים המומחים ו/או חלק מהזכויות ו/או החובות כאמור, אזי תקיים החברה את כל חיובי אפריקה השקעות אשר אינם ניתנים להסבה ותהיה זכאית לכל הזכויות של אפריקה השקעות אשר אינן ניתנות להסבה, וזאת בתנאים "גב אל גב".

הסכם המחאת זכויות בחוזה ניהול פרויקטים נכנס לתוקף ביוני 2006, עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

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

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

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

השירותים יינתנו לאפריקה השקעות על ידי עובדי מחלקת תב"ע ורישום מקרקעין של החברה.

ההסכם יעמוד בתוקפו למשך חמש שנים מיום 1.7.2020.

בתמורה לשירותי הרישום, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 83 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ).

בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה תהא זכאית לסכום שנתי בסך של 35 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים.

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

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

בתמורה לשירותי הרישום, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 402 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים. בתמורה לשירותי קידום ותכנון תב"ע, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 105 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ), אשר יפחת בשים לב להיקף השירותים האמורים. בתמורה לשירותי הכלכלה, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 111 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). בתמורה לשירותי ההנדסה, החברה היתה זכאית לסכום שנתי בסך של 61 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ). הסכם שירותים זה הסתיים עם כניסתו לתוקף של הסכם השירותים שתוקפו מיום 1 ביולי 2020, כמפורט בביאור ג.34 (8) לעיל.

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

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

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

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

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

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

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(12) ביום 23.10.2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה הקיימות של החברה וזאת לתקופה נוספת מיום 1.11.2018 ועד ליום 31.1.2019 בגבולות האחריות הקיימים בפוליסות הביטוח הנוכחיות ("Stretch Limit") בתמורה לתשלום של כ- 5 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 6 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית.

ביום 29.1.2019 אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף הפוליסה האמורה, עד ליום 30.4.2019, בתמורה לתשלום של כ- 5 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 7 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית. בהמשך, ביום 28.4.2019, אישרה ועדת הביקורת של החברה את הארכת תוקף הפוליסה האמורה, עד ליום 30.4.2020, בתמורה לתשלום של כ- 22 אלפי דולר ארה"ב בגין פוליסת הביטוח והבסיסית ותשלום נוסף של כ- 34 דולר ארה"ב בגין הפוליסה הקבוצתית.

ביום 26.1.2020 וביום 21.5.2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסה לביטוח חבות נושאי משרה המבטחת את חבות נושאי המשרה של החברה ושל חברות הבת שלה לתקופה שמיים 20.1.2020 ועד ליום 31.1.2021. גבולות האחריות של הפוליסה בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם 70 מיליון ש"ח. דמי הביטוח עבור הפוליסה בגין תקופת הביטוח הסתכמו בסך של כ- 92 אלפי ש"ח.

ביום 21.5.2020, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסת ביטוח קבוצתית עודפת ("מטריה"), לביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה שמיים 20.1.2020 ועד ליום 31.1.2021, שנערכה על ידי לפידות קפיטל בע"מ (להלן: "לפידות"), בעלת השליטה (בעקיפין) של החברה, עבורה ועבור חברות הבת שלה, ובכללן החברה, אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (כולל דניה סיבוס בע"מ) וסאני תקשורת סלולרית בע"מ, ולרבות חברות הבת של כל אחת מהחברות האמורות. גבולות הפוליסה הקבוצתית בגין תביעה אחת או במצטבר בגין כל תקופת הביטוח הינם עד 70 מיליון ש"ח. חלקה של החברה בדמי הביטוח עבור הפוליסה הקבוצתית בגין תקופת הביטוח הסתכמו לסך של כ- 25.5 אלפי ש"ח. ביום 21.1.2021, אישרה ועדת הביקורת של החברה, את התקשרותה בפוליסות לביטוח חבות נושאי משרה לתקופה שמיים 1.2.2021 ועד ליום 31.1.2022 ופוליסה קבוצתית עודפת כדלקמן:

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

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

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

(13) (א) ביום 8.3.2017, אישר דירקטוריון החברה, את ההסכמה להחלפת שטחים שכורים, בין החברה לבין דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס"), בעלת השליטה לשעבר בחברה, המשמשים את החברה ואת דניה סיבוס כמשרדי הנהלה, וזאת לאחר שוועדת הביקורת של החברה סיווגה את ההסכמה להחלפת שטחים כעסקה לא חריגה. יצוין, כי למועד הדוח, החברה ודניה סיבוס התקשרו בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או למי מטעמה, בהסכם שכירות, לפיו שוכרות החברה ודניה סיבוס משרדים בשטח כולל של 830 מ"ר (להלן: "השטח הקיים"), בבניין משרדים באור יהודה (להלן: "בניין המשרדים"), כאשר השטח המשמש את החברה נמצא במלואו בקומה הראשונה של בניין המשרדים ואילו של דניה סיבוס, על פני קומת הכניסה והקומה הראשונה.

(ב) לאור צרכי החברה וצרכיה של דניה סיבוס, בחנו החברה ודניה סיבוס שכירת שטחים נוספים בבניין המשרדים, וסיכמו עם המשכיר על שכירת 625 מ"ר נוספים בקומת הכניסה בבניין המשרדים מתוכם 166 מ"ר המיוחסים לחברה (להלן: "השטח בקומת הכניסה") וזאת, על פי דרישת המשכיר, בתמורה לסכום העולה על דמי השכירות בגין השטח הקיים למשך 5 שנים (לא כולל עלות ההתאמה של השטח בקומת הכניסה לצרכי החברה) (להלן: "דמי השכירות בגין השטח בקומת הכניסה").

ביאור 34 - התחייבויות תלויות, התקשרויות וערבויות (המשך)

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

(13) (המשך)

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

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

ד. ערבויות:

להבטחת התשלומים של רוכשי דירות נותנת החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות) התשל"ג-1973. כנגד מחויבות זו מקבלת החברה, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. בחלק מהפרויקטים, החברה מקבלת ערבויות או פיקדונות חלף ערבויות מדניה סיבוס (צד קשור). לתום תקופת הדיווח, החברה נתנה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות וערבויות להבטחת ביצוע טיב בסך של כ- 2,127 מיליון ש"ח.

ביאור 35 - שעבודים ובטחונות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
1,071,502	1,349,895
248,688	363,933

התחייבויות מובטחות של החברה:

אשראי בגין ליווי פיננסי

ערבויות שניתנו להבטחת אשראי של חברות כלולות

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

ביאור 36 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

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

ב. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים:

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
909	709	(2) דמי ניהול לדניה סיבוס
(87)	(241)	(3) דמי ניהול מאפריקה ישראל בגין שירותי תב"ע ורישום מקרקעין
506	35	(4) דמי ניהול פרויקטים מצדדים קשורים
-	11,690	(5) מכירת דירות (מחיר ללא מע"מ)
-	291	(6) שירותים שהתקבלו מסגן יו"ר הדירקטוריון
221,923	219,045	(6) תשלומים לדניה סיבוס
2,915	2,092	(7) הכנסות ריבית מצדדים קשורים
-	14	(8) תשלומים לסאני תקשורת
190	5	(9) הוצאות כ"א

(2) לפרטים בנוגע להתקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים ראה ביאור א34.

(3) לאחר תקופת הדוח התקשרה החברה בחוזה התקשרות למכירת 3 יח"ד לבעלי עניין וצדדים קשורים בהיקף כולל של כ- 13.7 מיליון ש"ח (לפני מע"מ) בפרויקט DUO.

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
98,597	1,430	חובות לזמן ארוך
98,597	1,430	יתרת החוב
		סכום הערבות
152,847 (*)	429,467	חובות שוטפים
152,847	429,467	יתרת החוב
		סכום הערבות

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות מאוחדות:

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,413 מיליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר: אפריקה 38 בע"מ) כלפי תאגידים בנקאיים. יתרת חובותיה של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ (לשעבר אפריקה 38 בע"מ) לתאגידים בנקאיים ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ- 495 מיליון ש"ח.

ביאור 36 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ערבויות ושעבודים שניתנו להבטחת חוב בעל עניין לחברות מאוחדות (המשך):

החברה ערבה בערבויות מוגבלות לסכום של 1,200 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת גבעת שמואל החדשה בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של גבעת שמואל החדשה בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ-207 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 400 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים יזמות בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ-99 מליון ש"ח.

החברה ערבה בערבות מוגבלות לסכום של 100 מליון ש"ח לקיום חובותיה של חברת א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ כלפי תאגיד בנקאי. יתרת חובותיה של א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ לתאגיד הבנקאי ליום 31 בדצמבר 2020 מסתכמת לסך של כ-81 מליון ש"ח.

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

ליום 31 בדצמבר		שיעור ריבית השנתית ליום 31 בדצמבר 2020	
2019	2020	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	
			(1) בעלי עניין/צדדים קשורים אחרים
			במסגרת התחייבויות שוטפות -
30,149	68,572		קבלנים וספקים
12,581	15,853		זכאים ויתרות זכות
42,730	84,425		
			(2) חברות כלולות
			במסגרת הנכסים השוטפים -
207,086 (*)	273,511	0-2.56	הלוואות ושטרי הון לחברות קשורות
154,045	273,511		יתרת חובה גבוהה בשנת החשבון

כל העסקאות עם בעלי עניין נערכו בתנאים מסחריים רגילים.

ה. הטבות שניתנו לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
7,819	10,529	9,014	שכר ונלוות לאנשי מפתח ניהוליים
6	7	8	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
391	424	793	גמול דירקטורים אשר אינם מועסקים בחברה
3	3	5	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה
196	303	197	ביטוח חבות נושאי משרה
16	15	15	מספר האנשים אליהם מתייחסת ההטבה

ביאור 36 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. 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.

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

הסכם העסקת מנכ"ל:

תנאי כהונתו והעסקתו של המנכ"ל של החברה:

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

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

(3) נלוות והפרשות:

(א) החברה תעמיד לשימוש של מנכ"ל החברה רכב אשר עלותו (תשלום ליסינג חודשי, לא כולל מע"מ, או שווה ערך לו), כדלקמן: עד 31.12.2020 - 7,000 ש"ח; החל מיום 1.1.2021 - 8,000 ש"ח (להלן: "רכב החברה") וכן תישא בכל ההוצאות הקשורות בהעמדת רכב החברה ובגילום המס בשיעור של 90% משווי השימוש ברכב החברה.

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

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

(4) מענקים:

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

לגבי שנת 2020, יהא זכאי מנכ"ל החברה למענק שנתי בשיעור מסוים מהרווח השנתי לאחר מס של החברה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31.12.2020, בכפוף להתאמות הקבועות ליעדים, כמפורט במדיניות התגמול של החברה, ובלבד שהרווח יהא גבוה מ- 60 מיליון ש"ח.

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

הבונוס השנתי, ובכלל זה הבונוס השנתי בגין שנת 2020, לא יעלה על סך של עד 12 משכורות ויהא כפוף לכך שנכון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי לא הסתיימו יחסי העבודה בין הצדדים.

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

ביאור 36 - עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

הסכם העסקת מנכ"ל: (המשך)

(5) סיום העסקת המנכ"ל:

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

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

ז. הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

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

פרטים עיקריים אודות הסכם שירותי סגן יו"ר הדירקטוריון

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

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

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

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

הבונוס השנתי, ובכלל זה הבונוס השנתי בגין שנת 2020, לא יעלה על סך של עד 12 פעמים התמורה החודשית, ויהא כפוף לכך שנוון ליום האחרון של השנה הקלנדרית בגינה ניתן הבונוס השנתי סגן יו"ר הדירקטוריון מכהן בתפקיד.

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

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים

א. עיקרי המדיניות החשבונאית:

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

ב. מדיניות ניהול ההון:

ראה ביאור 4ב' לעיל.

ג. יתרות של מכשירים פיננסיים לפי קטגוריות:

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
207,086 (*)	273,511
29,189	32,699
<u>236,275</u>	<u>306,210</u>
82,025 (*)	103,473
189,832	90,333
151,575	214,718
284,052	499,964
36,344	50,370
<u>743,828</u>	<u>958,858</u>
<u>980,103</u>	<u>1,265,068</u>
1,003,947	1,152,738
1,158,755	1,341,281
1,827	-
<u>2,164,529</u>	<u>2,494,019</u>

נכסים פיננסיים

נכסים שאינם שוטפים -

הלוואות ושטרי הון לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

נכסים שוטפים -

מזומנים ושוי מזומנים
מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
לקוחות
חייבים

סה"כ נכסים פיננסיים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - לא שוטפות
התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת - שוטפות
ערבויות לחברות כלולות

סה"כ התחייבויות פיננסיות

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

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

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

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ה. להלן מידע בדבר סיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים:

(1) סיכון אשראי:

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם צד נגדי לעסקה לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות. החברה מצמצמת את חשיפתה לסיכון אשראי בגין השקעה בניירות ערך סחירים באמצעות מדיניות השקעות הכוללת בין היתר מגבלות ביחס לסוגי ניירות הערך המוחזקים, להרכב תיק ההשקעות. לפרטים בנוגע להרכב תיק ההשקעות - ראה ביאור 7.

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

בנוגע ליתרות חייבים לזמן ארוך - ראה ביאור 15.

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

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
82,025 (*)	103,473	מזומנים ושווי מזומנים
189,832	90,333	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	214,718	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד - ניירות ערך סחירים
36,344	50,370	חייבים
207,086 (*)	273,511	הלוואות לחברות כלולות
29,189	32,699	חייבים לזמן ארוך
<u>696,051</u>	<u>765,104</u>	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.

ראה גם ביאור 37.

(2) ניהול סיכון נזילות:

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מנהל את סיכון הנזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. הקבוצה מנהלת את סיכון הנזילות ע"י שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, ע"י פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסיים.

(3) הסכמי ליווי בנקאי:

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

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

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

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

מערך בספרים	2-5 בספרים	1-2 שנים	שנה ראשונה	תזרים מזומנים חזוי	הערך בספרים
באלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2020					
נכסים לא שוטפים					
221,762	-	30,131	54,605	306,498	273,511
6,631	12,952	4,893	1,919	26,393	24,268
59,670	1,382	1,382	691	63,127	8,431
<u>288,063</u>	<u>14,334</u>	<u>36,406</u>	<u>57,215</u>	<u>396,018</u>	<u>306,210</u>
התחייבויות לא שוטפות					
219,413	277,681	167,669	152,842	942,506	855,309
-	-	256,428	421,697	678,125	661,180
220,247	8,473	8,486	4,291	241,497	158,594
62,084	1,496	1,496	745	65,821	9,840
<u>501,744</u>	<u>287,650</u>	<u>434,079</u>	<u>579,575</u>	<u>1,927,949</u>	<u>1,684,923</u>
ליום 31 בדצמבר 2019					
נכסים לא שוטפים					
(*)173,443	-	51,501	19,564	244,508	(*)207,086
6,268	13,026	(0)	1,930	21,224	20,128
64,515	1,486	1,578	743	68,322	9,061
<u>244,226</u>	<u>14,512</u>	<u>53,079</u>	<u>22,237</u>	<u>334,054</u>	<u>236,725</u>
התחייבויות לא שוטפות					
90,438	261,584	264,287	122,258	738,567	670,712
-	-	269,559	126,475	396,035	385,758
210,197	8,073	8,247	4,093	230,610	154,353
62,832	1,496	1,496	748	66,572	9,898
<u>363,467</u>	<u>271,153</u>	<u>543,589</u>	<u>253,574</u>	<u>1,431,784</u>	<u>1,220,721</u>

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור כח2.

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך):

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

(4) סיכוני מחיר:

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

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

(1) שינויים במדד המחירים לצרכן - לחברה הלוואות מאחרים צמודות למדד בסך כ- 132 מיליון ש"ח. עלייה עתידית בשיעור האינפלציה בישראל עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(2) שינויים בשערי ריביות - החברה מממנת חלק מפעילותה באמצעות אשראי שקלי לא צמוד לזמן קצר וארוך מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה. שינויים בשיעור ריבית בנק ישראל עלולים לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה. כמו כן, בעקבות משבר האשראי, מגדילים הבנקים את מרווחי האשראי מפעם לפעם. גידול במרווחי האשראי עלול לגרום לגידול בהוצאות המימון ותזרימי המזומנים של החברה.

(3) שינויים במחירי בטוחות סחירות - לחברה בטוחות סחירות לתאריך הדוחות הכספיים בהיקף של כ- 215 מיליון ש"ח. ירידה במחירי בטוחות סחירות עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון.

(4) סיכוני מטבע -

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

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

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

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

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

(ב) המדיניות בניהול סיכוני שוק

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

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

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

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

(ג) סמכויות בנוגע לחשיפות לסיכוני שוק ואמצעי פיקוח

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

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

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

(1) רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

31 בדצמבר 2020				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(25)	(12)	12	25	חייבים ויתרות חובה
(372)	(186)	186	372	ניירות ערך סחירים
(255)	(127)	127	255	חייבים לזמן ארוך
(820)	(410)	410	820	השקעות והלוואות בחברות כלולות
17	8	(8)	(17)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
				זכאים ויתרות זכות
2,075	1,037	(1,037)	(2,075)	אגרות חוב
2,725	1,362	(1,362)	(2,725)	התחייבויות פיננסיות אחרות
31 בדצמבר 2019				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(25)	(12)	12	25	חייבים ויתרות חובה
(372)	(186)	186	372	ניירות ערך סחירים
(255)	(127)	127	255	חייבים לזמן ארוך
(820)	(410)	410	820	השקעות והלוואות בחברות כלולות
17	8	(8)	(17)	השווי המאזני
				זכאים ויתרות זכות
2,075	1,037	(1,037)	(2,075)	אגרות חוב
2,725	1,362	(1,362)	(2,725)	התחייבויות פיננסיות אחרות

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

(2) רגישות לשינויים בריבית השקלית:

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

31 בדצמבר 2020

50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		

24	(47)	(95)
(2)	5	10
(2,036)	402	8,143
(1,865)	3,731	7,461

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים

משיכות יתר

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

31 בדצמבר 2019

50bp-	100bp+	200bp+
אלפי ש"ח		

24	(47)	(95)
(2)	5	10
(2,036)	402	8,143
(1,865)	3,731	7,461

מכשירים פיננסיים

ניירות ערך סחירים

משיכות יתר

אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים

הלואות זמן ארוך מתאגידים בנקאיים

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

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

31 בדצמבר 2020				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה מזומנים ושווי מזומנים מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים חייבים חייבים לזמן ארוך
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(42)	(21)	21	42	
(40)	(20)	20	40	
(116)	(58)	58	116	
(11)	(5)	5	11	
(962)	(481)	481	962	

31 בדצמבר 2019				מכשירים פיננסיים שלא למטרות הגנה מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד ניירות ערך סחירים חייבים חייבים לזמן ארוך
10% -	5% -	5% +	10% +	
אלפי ש"ח				
(42)	(21)	21	42	
(40)	(20)	20	40	
(116)	(58)	58	116	
(11)	(5)	5	11	
(962)	(481)	481	962	

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

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

(4) סיכוני מחיר: (המשך)

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

(4) רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

31 בדצמבר 2020				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(768)	(384)	384	768	חייבים ויתרות חובה
877	439	(439)	(877)	קבלנים וספקים
91	46	(46)	(91)	התחייבויות למוכרי מקרקעין
31 בדצמבר 2019				מכשירים פיננסיים
2% -	1% -	1% +	2% +	
אלפי ש"ח				
(944)	(472)	472	944	לקוחות ונכסים בגין חוזה
1239	619	(619)	(1,239)	חייבים ויתרות חובה
				קבלנים וספקים

ו. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות פיננסיים נקבע כדלקמן:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2019		ליום 31 בדצמבר 2020		
שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
13,064	9,094	12,144	8,462	חייבים לזמן ארוך
(141,906)	(126,667)	(140,976)	(132,005)	התחייבויות אחרות
(708,782)	(670,712)	(898,108)	(861,735)	אגרות חוב

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

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

1. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

מכשירים פיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן:

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

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

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

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

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2020		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	214,718
273,507	-	-

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

ליום 31 בדצמבר 2019		
רמה 3	רמה 2	רמה 1
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

-	-	151,575
(*) 219,075	-	-

ניירות ערך סחירים
הלוואות לחברות כלולות

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
(*)196,776	205,259
(*)4,600	63,029
3,883	5,219
(*)205,259	273,507

יתרה לתחילת השנה
הלוואות שניתנו, נטו
התאמת שווי הוגן

יתרה לסוף השנה

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור כח'.

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ז. דוח לפי בסיסי הצמדה:

ליום 31 בדצמבר 2020					
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי	
		דולר	תשומות הבניה	צמוד למדד	צמוד למדד
אלפי ש"ח					
103,473	-	243	-	-	103,230
90,333	-	691	-	-	89,642
214,718	40,500	3,317	-	85,059	85,842
33,058	-	-	33,058	-	-
50,370	-	103	-	1,249	49,018
273,511	-	-	-	44,095	229,416
32,699	-	8,431	-	13,695	10,573
<u>798,162</u>	<u>40,500</u>	<u>12,785</u>	<u>33,058</u>	<u>144,098</u>	<u>567,721</u>

נכסים שוטפים

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

נכסים לא שוטפים

הלוואות לחברות כלולות
חייבים לזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר 2020			
סה"כ	מטבע ישראלי		לא צמוד
	צמוד למדד תשומות הבנייה	צמוד למדד המחירים לצרכן	
אלפי ש"ח			
1,098,394	-	2,604	1,095,790
130,955	105,944	-	25,011
42,636	-	-	42,636
49,105	-	-	49,105
20,191	-	745	19,446
725,510	-	-	725,510
252,303	-	-	252,303
174,925	-	174,925	-
<u>2,494,019</u>	<u>105,944</u>	<u>178,274</u>	<u>2,209,801</u>

התחייבויות שוטפות

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

התחייבויות לא שוטפות

אגרות חוב
הלוואות מתאגידים בנקאיים
התחייבויות פיננסיות אחרות

ביאור 37 - מטרות ומדיניות ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

ח. דוח לפי בסיסי הצמדה: (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019						
סה"כ	פריטים אחרים	מטבע חוץ		מטבע ישראלי		
		דולר	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	
82,025	-	220	-	-	(*)81,805	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
189,832	-	744	-	-	189,088	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
151,575	38,394	1,034	-	48,046	64,101	ניירות ערך סחירים
284,052	-	-	47,203	-	236,849	לקוחות ונכסים בגין חוזים
36,344	-	105	-	1,251	34,988	חייבים
נכסים לא שוטפים						
(*)220,902	-	-	-	42,696	(*)178,206	הלוואות לחברות כלולות
29,189	-	9,061	-	13,227	6,901	חייבים לזמן ארוך
<u>981,493</u>	<u>275,243</u>	<u>11,164</u>	<u>47,203</u>	<u>105,220</u>	<u>(*)542,663</u>	

ליום 31 בדצמבר 2019					
סה"כ	מטבע ישראלי				
	צמוד למדד תשומות הבניה	צמוד למדד המחירים לצרכן	לא צמוד	לא צמוד	
(*)865,784	-	36,033	(*)829,751		התחייבויות שוטפות אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים
82,613	61,949	-	20,664		קבלנים וספקים
(*)42,839	-	397	(*)42,442		זכאים
(*)74,135	-	-	74,135		הפרשות
14,312	-	748	13,564		התחייבויות למוכרי מקרקעין
התחייבויות לא שוטפות					
569,088	-	-	569,088		אגרות חוב
265,758	-	-	265,758		הלוואות מתאגידים בנקאיים
(*)170,928	-	169,101	(*)1,827		התחייבויות פיננסיות אחרות
<u>(*)2,071,658</u>	<u>61,949</u>	<u>206,279</u>	<u>(*)1,803,430</u>		

א. כללי:

פעילות החברה הינה בשני מגזרי פעילות. פעילותה העיקרית של החברה הינה תחת מגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים. כמו כן לחברה מגזר יזום והפעלה דיור להשכרה.

ב. שיקולי הדעת שיישמה ההנהלה בעת קיבוץ מגזרי פעילות:

במסגרת מגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים קובצו נתוני המגזרים המפיקים הכנסותיהם מאיתור ורכישת קרקעות, הקמה, מכירה ושיווק של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל. להלן שיקולי הדעת שהופעלו על ידי ההנהלה ביישום הקריטריונים לקיבוץ מגזרים אלו לכדי מגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים: הנהלת הקבוצה בחנה את המאפיינים הכלכליים של המגזרים בתחום יזמות פרויקטים והגיעה למסקנה כי הינם דומים לנוכח העובדה כי כל המגזרים מתנהלים בישראל ונקובים במטבע השקל החדש, נתונים לתנאים פוליטיים וחוקיים דומים. כמו כן שיעורי הרווחיות הינם דומים. בנוסף, בחנה הנהלת הקבוצה כי המגזרים דומים בכל המאפיינים הבאים:

- מהות הפרויקטים - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינם בתחום הבניה למגורים בישראל.
 - מהות תהליכי הפיתוח והיזום - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים כרוכים בתהליכי פיתוח ויזום דומים, בעלי אותם תהליכי הקמה ובניה.
 - סוג הלקוחות - כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים משווקים ונמכרים אל קבוצת לקוחות דומה, אשר כוללת לקוחות פרטיים, המעוניינים בדרך כלל ברכישת דירה למגורים.
 - השיטות שמשמשות לשיווק הפרויקטים - השיטות לשיווק כלל הפרויקטים במסגרת המגזרים הינן דומות. כמו כן, כלל הפרויקטים כוללים תהליכי פרסום ושיווק זהים.
 - מהות הסביבה המפקחת - על כל הפרויקטים חלים חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות) וחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) וחקיקה רלבנטית נוספת. כמו כן הפרויקטים כפופים ומפוקחים על ידי משרד הבינוי והשיכון.
- מידע אודות נתוני המגזר ביחס לפעילויות משותפות מוצג לפי חלקה של החברה. בהתבסס על השיקולים שפורטו לעיל, הנהלת הקבוצה סבורה כי הקיבוץ למגזר יזום פרויקטים בתחום הבניה למגורים הינו בהתאם ל-IFRS 8.
- רווחי המגזר נמדדים על בסיס רווח מפעולות רגילות בניכוי הוצאות מימון נטו.

ג. מידע אודות מגזרים ברי דיווח:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	יזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,343,290	(148,904)	8,834	1,483,360	הכנסות מחיצוניים
114,301	(89,155)	34,930	168,526	רווח מגזרי לפני מס
(29,057)	17,010	(3,842)	(42,225)	מסים על ההכנסה
52,026	28,307	3,375	20,344	הוצאות מימון
(8,018)	(22)	-	(7,996)	הכנסות מימון
20,438	(9,589)	30,027	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,839,126	200,857	403,745	3,234,524	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2020
2,722,291	341,333	275,308	2,105,651	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2020

ביאור 38 - מגזרים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019				
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,290,894	(71,255)	8,537	(*)1,353,612	הכנסות מחיצוניים
131,984	(60,082)	19,885	(*)172,181	רווח מגזרי לפני מס
(30,077)	(*) 14,787	(2,374)	(*) (42,490)	מסים על ההכנסה
48,316	21,332	4,448	(*)22,536	הוצאות מימון
(17,941)	(7,239)	-	(*) (10,702)	הכנסות מימון
18,053	1,697	16,356	-	פריט מהותי שאינו במזומן שערוך נדל"ן להשקעה
3,646,802	(*) (2,973)	390,835	(*) 3,258,941	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2019
2,574,231	(*) 241,478	266,593	(*) 2,066,161	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2019

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018				
סה"כ	התאמות וסכומים לא מיוחסים	ייזום דיור להשכרה	יזמות פרויקטים	
אלפי ש"ח				
1,019,432	(44,790)	8,185	1,056,037	הכנסות מחיצוניים
109,304	(*) (67,648)	15,324	(*) 161,628	רווח מגזרי לפני מס
(25,123)	(*) 16,645	(1,895)	(*) (39,873)	מסים על ההכנסה
49,939	20,120	5,325	(*) 24,494	הוצאות מימון
(19,414)	2,065	-	(*) (21,479)	הכנסות מימון
17,000	1,907	15,093	-	פריט מהותי שאינו במזומן: שערוך נדל"ן להשקעה
3,535,468	(*) (21,098)	284,358	(*) 3,272,208	נכסי מגזר ליום 31 בדצמבר 2018
2,525,466	(*) 282,412	181,318	(*) 2,061,736	התחייבויות מגזר ליום 31 בדצמבר 2018

(*) התאמה לא מהותית של מספרי ההשוואה, ראה באור 2כח'.