



אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד

לשנה שנסתיימה ביום

31 בדצמבר 2021

תאריך: 10.3.2021

Africa Israel Residences Ltd. אפריקה ישראל מגורים בע"מ

דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד לשנת 2021

הננו מתכבדים להגיש את דוח הדירקטוריון של אפריקה ישראל מגורים בע"מ (להלן: "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 לדצמבר 2021 בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל - 1970.

1. כללי

1.1 תחום הפעילות

עיקר פעילותה של החברה הינו בייזום של פרויקטים בתחום הבניה למגורים, על דרך של איתור קרקעות, רכישתן, השבחת הקרקעות על ידי שינוי ייעודן (ככל שיש צורך בכך, ובמידה וניתן), הקמת מבנים, שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מגרשים. הפעילות האמורה מתבצעת על כלל הקרקעות באופן עקבי למעט ניצול הזדמנויות עסקיות למימוש מקרקעין ללא השלמת פעילות הייזום.

בנוסף, החל משנת 2014, החלה החברה בפעילות של הקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים של דיור להשכרה בישראל. החל מיום 31.12.2016 תחום זה הינו מגזר פעילות. בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר להשכרה בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין והחל ממועד זה הנכס נכלל במסגרת פעילות נכס מסחרי להשכרה – פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה.

1.2 תמצית דוח על הרווח הכולל

הכנסות החברה ממכירת דירות למגורים בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 881 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,279 מיליון ש"ח וכ- 1,226 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

כלל הכנסות החברה בשנת 2021 הסתכמו לסך של כ- 1,114 מיליון ש"ח לעומת כ- 1,343 מיליון ש"ח וכ- 1,291 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

הרווח הגולמי של החברה בשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 194 מיליון ש"ח לעומת כ- 191 מיליון ש"ח וכ- 203 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

הרווח התפעולי של החברה בשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 214 מיליון ש"ח לעומת כ- 158 מיליון ש"ח וכ- 162 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

הרווח הנקי של החברה בשנת 2021 הסתכם לסך של כ- 220 מיליון ש"ח לעומת כ- 103 מיליון ש"ח וכ- 104 מיליון ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

לפרטים בדבר התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה ראו סעיף 3.3 להלן.

1.3. צבר פרויקטים למגורים בביצוע ובשיווק

ליום 31.12.2021 מצויות בביצוע 1,734 יח"ד, ובנוסף מצויות בשיווק טרם ביצוע 559 יח"ד נוספות, וזאת כמפורט להלן (הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

פרויקטים בביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בביצוע ² ליום 31.12.2021	מס' יח"ד מכרות ³ ליום 31.12.2021	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	% ביצוע	מועד סיום צפוי ⁴
סביוני השרון 9-11, כפר יונה	100%	105	105	164,618	93%	2022
סביון VIEW, ירושלים ⁵	100%	194	159	393,305	81%	2022
סביוני חריש 6-7	100%	64	61	65,718	62%	2022
סביוני העיר- חצור 16 ר"ג	100%	16	9	19,528	67%	2022
סביוני העיר-קק"ל 7 גבעתיים	100%	19	15	48,337	83%	2022
סביוני העיר- הפודים, ר"ג	100%	24	23	46,219	94%	2022
מחיר למשתכן- מתחמי הסביונים (הנרקיסים), ראשון לציון	50%	554	500	360,488	70%	2022-2023
סביוני חריש 8-9	100%	62	14	15,970	24%	2023
סביוני העיר-פטאי 13, גבעתיים	100%	16	15	42,732	34%	2023
סביוני העיר- המעיין 39, גבעתיים	100%	24	16	47,299	14%	2023
סביוני העיר- אנה פרנק 25 ר"ג	100%	18	14	36,232	13%	2024
מגדלי סביון סיטי 4-5, נתניה	100%	128	15	31,000	1%	2024
DUO TLV ⁶	70%	510	202 ⁷	654,658	6%	2027
סה"כ		1,734	1,148	1,926,104		

1 לא כולל יחידות דיור בפרויקטים שהחלו בתהליך אכלוס.
 2 לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.
 3 כולל חוזים חתומים בלבד, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.
 4 מועד סיום צפוי - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצוינים בטבלה זו.
 5 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,750 מ"ר עיקרי ומשרדים בהיקף של כ- 3,781 מ"ר עיקרי.
 6 בפרויקט זה קיימים גם שטחי מסחר בהיקף של כ- 10,000 מ"ר עיקרי.
 7 בפרויקט זה נחתמו הסכמים ביחס ל-75 יח"ד נוספות בהיקף כספי של כ- 282 מיליון ש"ח (חלק החברה) בגינם התקבלה עד 7% מהתמורה הנקובה בחוזה לחשבון נאמנות.

פרויקטים בשיווק טרם ביצוע¹:

שם הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בשיווק ² ליום 31.12.2021	מס' יח"ד מכורות ³ ליום 31.12.2021	שווי חוזי של מכירות ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח	מועד סיום צפוי ⁴
מחיר למשתכן-סביון ואירוס נס ציונה	100%	162	76	92,750	2024
סביוני רעננה	100%	82	25	66,042	2024
סביוני גבעת שמואל מגרש 1005	100%	119	96	213,040	2024
סביוני גבעת שמואל מגרש 1004	100%	84	22	51,247	2025
סביוני קטמון החדשה	100%	88	37	71,995	2025
סביוני העיר- בלוך 39-41 ת"א	77%	24	5-	-	2025
סה"כ		559	256	495,074	

סה"כ בביצוע ובשיווק טרם ביצוע - 2,293 יח"ד, מתוכן נמכרו 1,404 יח"ד בהיקף כספי של 2,421,176 אלפי ש"ח (חלק החברה).

2. ניתוח המצב הכספי

2.1. להלן נתונים עיקריים מתוך סעיפי המאזן באלפי ש"ח

31.12.2020	31.12.2021	
3,839,126	4,077,008	סך המאזן
318,191	426,472	מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים
90,333	469,146	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
499,964	319,838	לקוחות ונכסים בגין חוזים
700,139	877,748	מלאי בניינים למכירה
83,589	77,471	נכסים שוטפים אחרים
1,405,578	1,004,468	מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לז"א
331,800	462,500	נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה
345,042	378,637	השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
25,144	19,683	מוניטין
39,346	41,045	נכסים בלתי שוטפים אחרים
1,098,394	1,124,211	אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים

¹ בדרך כלל מכירות טרם ביצוע מותנות בקבלת היתר בניה בתוך פרק זמן שנקבע. החברה צפויה להתחיל בביצועם של פרויקטים אלה במהלך שנת 2022. יובהר כי מועד תחילת ביצוע פרויקטים אלה הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה הפרויקטים לא יחלו במועד המצויין בטבלה זו.

² לא כולל יחידות דיור שבונה החברה ו/או שותפותיה, עבור בעלי הקרקע בפרויקט בעסקאות קומבינציה, פינוי בינוי ועסקאות תמ"א 38.

³ חוזים חתומים בלבד ובכלל זאת חוזים בעלי תנאים מתלים, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

⁴ מועד סיום - מועד השלמת עבודות הבניה ותחילת אכלוס הדירות. המידע המפורט להלן הינו מידע צופה פני עתיד ומבוסס על הנתונים המצויים בפני החברה בתאריך דוח זה. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה, הפרויקטים לא יושלמו במועדים המצויינים בטבלה זו.

⁵ למועד הדוח נחתמו בפרויקט 7 בקשות רכישה.

<u>31.12.2020</u>	<u>31.12.2021</u>	
92,296	202,796	התחייבויות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות
300,634	265,780	התחייבויות שוטפות אחרות
1,230,967	1,237,615	התחייבויות שאינן שוטפות
1,116,835	1,246,606	הון עצמי המיוחס לבעלים של החברה האם

2.2. השינויים בסך המאזן נובעים בעיקר מהסעיפים הבאים:

מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים – הגידול בסעיף מזומנים ושווי מזומנים וניירות ערך סחירים ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מתמורה בסך כ- 187 מיליון ש"ח ממכירת מקרקעין וכן ממשיכת עודפים מפרויקטים שהסתיימו.

מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי – הגידול בסעיף מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מתקבולים מרוכשי דירות בפרויקט DUO TLV אשר הופקדו בחשבון הפרויקט.

מלאי בניינים למכירה – הגידול בסעיף מלאי בניינים למכירה ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט DUO TLV עם קבלת היתר הבניה המלא בחודש דצמבר 2021.

מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך – הקיטון בסעיף מלאי מקרקעין ומלאי בניינים למכירה לזמן ארוך ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מסיווג המקרקעין בפרויקט DUO TLV עם קבלת היתר הבניה המלא בחודש דצמבר 2021.

נדל"ן להשקעה – הגידול בסעיף נדל"ן להשקעה ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקטי דיור להשכרה בהרצליה ובמורדות ארנונה, בהתאם להערכות שווי שבוצעו ליום 31.12.2021, וכן מהעברת שטחי מסחר במודיעין מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי שבוצעה לפרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו נספח א' להלן.

השקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני – הגידול בהשקעות והלוואות בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ליום 31.12.2021 לעומת 31.12.2020 נובע בעיקר מחלק החברה בריווחי החברות הכלולות, בעיקר מהתאמת השווי ההוגן של פרויקט דיור להשכרה בשהם. לפרטים נוספים בקשר להערכת השווי שבוצעה לפרויקט דיור להשכרה בשהם, ראו נספח א' להלן.

3. תוצאות פעילות

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2021, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים, (IFRS).

הנתונים לשנים שנסתיימו ביום 31.12.2021, 31.12.2020, וביום 31.12.2019 מוצגים בהתאם להוראות IFRS15.

3.1. להלן נתונים עיקריים מתוך דוחות על הרווח הכולל (באלפי ש"ח):

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2019	2020	2021	
1,226,436	1,279,124	880,818	הכנסות ממכירת דירות למגורים
16,625	-	186,887	הכנסות ממכירת מקרקעין
6,452	4,010	1,163	הכנסות ממכירת שטחי מסחר
		34,235	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה
31,550	51,172		הכנסות מהשכרה
8,537	8,834	10,229	הכנסות מדמי ניהול
1,294	150	924	
1,290,894	1,343,290	1,114,256	סה"כ הכנסות בגין עסקאות בניה ומקרקעין
1,087,561	1,151,820	920,014	עלויות והוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
203,333	191,470	194,242	רווח גולמי
29,696	26,408	29,751	הוצאות מכירה ושיווק
26,982	25,466	28,738	הוצאות הנהלה וכלליות
(18,053)	(20,438)	(83,395)	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
2,349	1,725	5,548	הוצאות אחרות, נטו
162,359	158,309	213,600	רווח תפעולי
30,375	44,008	22,653	הוצאות מימון, נטו
			חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המזאני
2,357	17,324	81,189	מסים על ההכנסה
30,077	29,057	52,365	
104,264	102,568	219,771	רווח לשנה

3.2. הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין ורווח גולמי

החברה מיישמת, החל מיום 1.1.2017, באימוץ מוקדם את תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות" (להלן: "IFRS 15" או "התקן").

בהתאם לתקן, החברה מכירה בהכנסה ממכירת דירות מגורים ושטחי מסחר בישראל בהתאם לשיעור ההשלמה בכל מועד דיווח של הדירות ושטחי המסחר, חלף ההכרה בהכנסה בעת מסירת הדירה או שטח המסחר ללקוח בהתאם להוראות התקינה שהיו קיימות לאימוץ התקן.

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2021
(באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
18%	159,721	721,097	880,818	מכירת דירות למגורים
	802	361	1,163	מכירת שטחי מסחר
	34,240	152,647	186,887	מכירת מקרקעין
	-	34,235	34,235	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	9,668	561	10,229	הכנסות מהשכרה
	924	-	924	דמי ניהול
	(11,113)	11,113	-	שכר ואחרות
17%	<u>194,242</u>	<u>920,014</u>	<u>1,114,256</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2020
(באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	190,621	1,088,503	1,279,124	מכירת דירות למגורים
	165	3,845	4,010	מכירת שטחי מסחר
	-	51,172	51,172	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	8,316	518	8,834	הכנסות מהשכרה
	150	-	150	דמי ניהול
	(7,782)	7,782	-	שכר ואחרות
14%	<u>191,470</u>	<u>1,151,820</u>	<u>1,343,290</u>	סה"כ

להלן התפלגות הכנסות החברה והרווח הגולמי שלה מעסקאות בניה ומקרקעין לשנת 2019
(באלפי ש"ח):

אחוז רווח גולמי	רווח גולמי	עלויות	הכנסות	
15%	188,863	1,037,573	1,226,436	מכירת דירות למגורים
37%	2,400	4,052	6,452	מכירת שטחי מסחר
83%	13,873	2,752	16,625	מכירת מקרקעין
	-	31,550	31,550	ביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציית דירות
	7,977	560	8,537	הכנסות מהשכרה
	1,294	-	1,294	דמי ניהול
	(11,074)	11,074	-	שכר ואחרות
16%	<u>203,333</u>	<u>1,087,561</u>	<u>1,290,894</u>	סה"כ

להלן פרטים בדבר כמות יח"ד והיקף כספי שמכרה החברה:

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2020	2021	2020	2021	
176	350	427	908	סה"כ יח"ד ¹
מתוכן:				
172	274	393	832	מס' יחידות דיור שוק חופשי
4	76	34	76	מס' יחידות דיור מחיר למשתכן
344	904	808	2,627	היקף כספי כולל(מיליוני ש"ח)
311	757	722	2,107	היקף כספי - חלק החברה (מיליוני ש"ח)

בתקופת הדוח רשמה החברה הכנסות מהשכרה בסך של כ- 10,229 אלפי ש"ח לעומת כ- 8,834 אלפי ש"ח וכ- 8,537 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

3.3 הוצאות מכירה ושיווק

הוצאות מכירה ושיווק הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 29,751 אלפי ש"ח לעומת כ- 26,408 אלפי ש"ח וכ- 29,696 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

על פי התקינה הבינלאומית (IFRS) הוצאות מכירה ושיווק נרשמות בדוח רווח והפסד עם התהוותן, למעט עלויות תיווך, אשר בהתאם להוראות IFRS15, ייזקפו לרווח והפסד לאורך זמן, בהתאם לקצב התקדמות הביצוע.

3.4 הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות הסתכמו בתקופת הדוח בסך של כ- 28,738 אלפי ש"ח לעומת כ- 25,466 אלפי ש"ח וכ- 26,982 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

3.5 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2021 החליטה הנהלת החברה לייעד להשכרה את שטחי המסחר בפרויקט שדרות הסביונים במודיעין. לאור השינוי בשימוש בנכס, החברה סיווגה את עלויות הנכס מסעיף מלאי בניינים למכירה לסעיף נדל"ן להשקעה.

בתקופת הדוח רשמה החברה רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה בקשר לפרויקטים במודיעין, גליל ים ומורדות ארנונה בסך של כ- 83,395 אלפי ש"ח, לעומת כ- 20,438 וכ- 18,053 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

בנוסף רשמה החברה בשנת 2021 רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה לפרויקט בשוהם

¹ כולל חלק השותפים.

במסגרת סעיף חלק ברווחי חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (שוהם) בסך של 81,189 אלפי ש"ח.

לפרטים נוספים ראו נספח א' לדוח זה להלן.

לפרטים נוספים בדבר תוצאות ונכסי מגזר השכרת נכסים ראו באור 39 לדוחות הכספיים.

3.6 הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו של החברה הסתכמו בתקופת הדוח בכ- 22,653 אלפי ש"ח, לעומת כ- 44,008 אלפי ש"ח וכ- 30,375 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

3.7 מיסים על ההכנסה

בתקופת הדוח הסתכמו הוצאות המס בסך של כ- 52,365 אלפי ש"ח לעומת כ- 29,0577 אלפי ש"ח וכ- 30,072 אלפי ש"ח בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

4. השכרת נכסים

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה". פרויקטים של דיור להשכרה למועד הדוח:

שם פרויקט	מיקום	מס' יח"ד	מס' יח"ד בתכנון	חלק החברה	הצגה במאזן	סטטוס
דיור להשכרה גליל ים	הרצליה	273	273	50%	איחוד יחסי	מאוכלס
דיור להשכרה שוהם	שוהם	271	271	50%	שווי מאזני	ביצוע ושיווק סיום צפוי 02/22
מורדות ארנונה	ירושלים	170	204 יח"ד 705 מ"ר למסחר	100%	איחוד	תכנון
חלומות וסביונים, קרית ביאליק	קרית ביאליק	52	52	50%	איחוד יחסי	הסתיימו

4.1. להלן תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים לשנת 2021 (באלפי ש"ח):

סה"כ	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
1,114,256	249,933	314,408	343,188	206,727	הכנסות בגין עסקות בניה ומקרקעין
920,014	203,613	251,543	288,841	176,017	עלויות והוצאות בגין עסקות בניה ומקרקעין
194,242	46,320	62,865	54,347	30,710	רווח גולמי
29,751	9,004	6,606	8,477	5,664	הוצאות מכירה ושיווק
28,738	9,359	6,818	6,515	6,046	הוצאות הנהלה וכלליות, נטו
(83,395)	(83,395)	-	-	-	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
5,548	277	4,043	1,158	70	הוצאות אחרות
213,600	111,075	45,398	38,197	18,930	רווח מפעולות רגילות
(46,405)	(12,203)	(10,211)	(12,206)	(11,785)	הוצאות מימון
23,752	7,589	4,873	3,861	7,429	הכנסות מימון
(22,653)	(4,614)	(5,338)	(8,345)	(4,356)	הוצאות מימון, נטו
81,189	76,454	2,767	2,299	(331)	חלק בריווחי עסקאות משותפות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
272,136	182,915	42,827	32,151	14,243	רווח לפני מסים על ההכנסה
(52,365)	(26,597)	(12,796)	(8,812)	(4,160)	מסים על ההכנסה
219,771	156,318	30,031	23,339	10,083	רווח נקי
17.38	12.36	2.38	1.85	0.80	רווח בסיסי ומדולל למניה רגילה בת 1 ש"ח ע.ג. (בש"ח)

5. נזילות ומקורות מימון

5.1. להלן פרטים בדבר מקורות המימון של החברה ליום 31.12.2021, כדלקמן:

אלפי ש"ח	%	
1,246,606	31%	הון עצמי
1,237,615	30%	התחייבויות שאינן שוטפות
1,592,787	39%	התחייבויות שוטפות
<u>4,077,008</u>	100%	

5.2. כ- 39% מנכסי החברה מומנו בהון עצמי (כ- 32% בנטרול התחייבות בגין חוזה ומקדמות מלקוחות). השקעות החברה במלאי בניינים למכירה, במקרקעין ובנדל"ן להשקעה הגיעו לסך של כ- 2,344 מיליוני ש"ח, המהווים כ- 58% מנכסי החברה ויש לראותן כהשקעות לזמן קצר ובינוני. יחס ההון החוזר ליום 31.12.2021 הגיע ל- 1.36 (לעומת 1.13 ליום 31.12.2020).

5.3 תמצית תזרים המזומנים של החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) הינה:

	219,771	המקורות
	<u>(58,989)</u>	רווח לשנה
		התאמות
		מזומנים, נטו מפעילות שוטפת (ללא רכישת מקרקעין)
160,782		קיטון בהון חוזר
437,383		פרעון הלוואות שניתנו לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
72,401		הלוואות, נטו, לזמן ארוך וקצר
<u>169,267</u>		סה"כ מקורות
<u>839,833</u>		השימוש במזומנים
		עליה במקרקעין
41,095		השקעה בנדל"ן להשקעה
741		דיבידנד ששולם לבעלי המניות
90,000		פירעון אגרות חוב
129,799		שינוי במזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
378,813		גידול בבטוחות סחירות, נטו
31,172		גידול ברכוש קבוע
1,718		ריבית ששולמה, נטו
47,820		הלוואות שניתנו, נטו
313		מס הכנסה ששולם, נטו
<u>50,747</u>		גידול ביתרות המזומנים
<u>67,616</u>		סה"כ שימושים
<u>839,833</u>		

5.4 לעניין אגרות חוב של החברה, ראו סעיף 13 להלן.

5.5 להלן יתרות המזומנים ושווי המזומנים, נכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ונכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים (באלפי ש"ח) ¹:

<u>ליום 31 בדצמבר 2020</u>	<u>ליום 31 בדצמבר 2021</u>	
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	
103,473	171,089	מזומנים ושווי מזומנים
90,333	469,146	מזומנים ונכסים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי
214,718	255,383	נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד- ניירות ערך סחירים

בהתאם לתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, החברה נדרשת ליתן התייחסות לעניין "סימני אזהרה" בחברה. התקנה הנ"ל מטילה דרישה על תאגידים לפרסם את פירוט התחייבויותיהם במהלך השנתיים שלאחר מועד הדוח הכספי, ואת המקורות הכספיים מהם הם צופים לפרוע את התחייבויות אלה (להלן: "דוח תזרים חזוי"). בהתאם לתקנה הנ"ל, פרסום דוח תזרים חזוי נדרש מתאגידים בהם התקיימו "סימני אזהרה". התקנה הנ"ל קובעת רשימה של ארבעה "סימני אזהרה" כאמור.

בהתאם לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, לא מתקיימים לגבי החברה סימני האזהרה המפורטים בתקנה הנ"ל.

6. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

- 6.1 ביום 12.1.2021 בעלת השליטה (לשעבר) בחברה, דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") מכרה חלק מהחזקותיה בחברה, וזאת במספר עסקאות מחוץ לבורסה. העסקאות האמורות בוצעו לפי מחיר למניה של 13,600 אגורות. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005524). המידע המובא בדוח המיידית נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.2 ביום 13.1.2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת של החברה, התקשרויות של החברה בעסקאות למכירת דירות בפרויקט DUO במתחם סמל דרום לבעל השליטה ולקרובים שלו ולקרובה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית של החברה מיום 13.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-006243). המידע המובא בדוח המיידית נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.3 ביום 26.1.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי דירקטוריון דניה סיבוס אישר מתווה חלופי לתיחום פעילות בין החברות. הסדר זה נכנס לתוקפו בעקבות השלמת הנפקת דניה סיבוס במהלך חודש פברואר 2021. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח המיידית נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.4 ביום 21.2.2021, הודיעה דניה סיבוס לחברה, כי המחתה את זכויותיה והתחייבויותיה מכוח הסכם השירותים עם דניה, בכל הנוגע לשירותי דירקטורים בלבד, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ. ההמחאה האמורה נכנסה לתוקף בעקבות השלמת הנפקת דניה סיבוס במהלך חודש פברואר 2021.
- 6.5 ביום 28.2.2021, חדלה דניה סיבוס להיות בעלת השליטה בחברה, וזאת לאחר שביצעה חלוקת דיבידנד של עיקר החזקותיה בחברה ומכרה את יתרת החזקותיה בחברה, לאפריקה ישראל להשקעות בע"מ ולחברה פרטית בשליטתה. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים של החברה מיום 1.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-024420, 2021-01-024399, 2021-01-024408, 2021-01-024417). המידע המובא בדוחות המיידים נכלל בזאת על דרך ההפניה.

- 6.6. ביום 2.3.2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, את עדכון השכר החודשי של מר מיכאל קליין המכהן כמנכ"ל החברה, לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המיידים של החברה מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 014274-025426-2021-01). המידע המובא בדוחות המיידים נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.7. ביום 10.5.2021, הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, והתמורה, בסך של כ- 82 מיליון ש"ח, התקבלה במלואה. לפרטים נוספים ראו ביאור 11ג לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.
- 6.8. ביום 9.6.2021 התקשרה אפריקה התחדשות עירונית, בהסכם לרכישת מניות המהוות 50% מהזכויות בהון ובהצבעה של חברת פרויקט הפועלת לקידום פרויקט מגורים מסוג פינוי בינוי, במתחם ה"צבר" בקרית אונו מצד שלישי, אשר אינו קשור לחברה ו/או למי למטעמה, כך שבחברת הפרויקט מחזיקים כיום - שווה בשווה, אפריקה התחדשות עירונית והצד השלישי. בתמורה למניות הנרכשות, שילמה אפריקה התחדשות עירונית סכום שאינו מהותי לחברה. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידים של החברה מיום 10.6.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-037393). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.9. ביום 16.8.2021 הוחלט על תשלום דיבידנד לניירות ערך של החברה בסך של 15 מיליון ש"ח, התשלום התבצע ביום 2.9.2021. לפרטים נוספים, ראו את הדוח המיידים של החברה מיום 17.8.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-066193). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.10. ביום 14.9.2021, הושלמה התקשרותה של חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה בהסכמים עם קרן ריט למגורים אשר אינה קשורה לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה בקשר למכירת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 81 בגוש 6191 בגבעת שמואל. על המקרקעין ניתן להקים בניין מגורים בן 84 יחידות דיור וחניון תת קרקעי. בתמורה למקרקעין קיבלה החברה במועד השלמה האמור סך של כ- 85 מיליון ש"ח. בנוסף, התקשרו הצדדים בהסכם ניהול, מכוחו תעניק החברה הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין וכן של החניון המשותף. בתמורה תשלם קרן הריט לחברה הבת סך של 4 מיליון ש"ח במספר תשלומים. לפרטים נוספים, ראו את הדוחות המיידים של החברה מתאריכים 9.8.2021 ו- 19.9.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-062902 ו-2021-01-079621, בהתאמה) בהתאמה. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך ההפניה.
- 6.11. ביום 8.11.2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת והדירקטוריון, את התקשרותה של חברת הבת (המוזכרת בסעיף 6.10 לעיל) בהסכם קבלנות עם דניה סיבוס ועם קרן הריט (המוזכרת בסעיף 6.10 לעיל), לפיו תעניק דניה סיבוס שירותי קבלנות בפרויקט סביוני גבעת שמואל להקמתו של בניין מגורים של חברת הבת, בן 119 יח"ד על חלקה 1005, בשטח כולל של כ- 18.5 אלפי מ"ר וחניון תת קרקעי המשותף לבניין מגורים שמוקם על ידי קרן הריט, המיועד ל- 394 חניות בשטח כולל של כ- 15,835

מ"ר (חלקה של החברה בחניון - 67% מהזכויות) (להלן: "החניון המשותף" ו- "השירותים", לפי העניין), בתמורה פאושלית (חלק החברה) בסך של כ- 117.425 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית של החברה מיום 11.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-096724). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.12. ביום 8.11.2021 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 15 מיליון ש"ח, אשר שולם ביום 23.11.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית של החברה מיום 9.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095524). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.13. ביום 14.11.2021 הושלמה התקשרותה של החברה, בהסכם לרכישתן של כ- 33.7% מהזכויות במקרקעין הידועים כחלקה 142 בגוש 6001 באזור, מידיהם של שניים מבעלי הזכויות במקרקעין (להלן: "המוכרות"), בתמורה לממכר שילמה החברה למוכרות 122.5 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים, ראו את הדוחות המיידים של החברה מיום 14.7.2021, מיום 12.9.2021 ומיום 15.11.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-078487, 2021-01-052810, ו- 2021-01-097234, בהתאמה). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך ההפניה.

6.14. ביום 28.12.2021 פורסם כי מדרוג חברת דירוג האשראי מותרת על כנו דרוג A2.il למנפיק ולאגרות חוב (סדרות ג', ד' ו-ה') שהנפיקה החברה ומציינת כי אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית של החברה מיום 28.12.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115210)

6.15. ביום 30.12.2021 התקבל ביד החברה היתר בניה מלא לפרויקט DUO תל אביב במתחם סמל דרום (להלן: "הפרויקט"). בהתאם להיתר, הפרויקט כולל 668 יחידות דיור, שטחי מסחר בהיקף של כ- 12,000 מ"ר ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר, בשני מגדלי מגורים בני 54 קומות כל אחד (מתוכן 50 קומות מגורים). לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראו את הדוח המיידית מיום 30.12.2021 (מס' אסמכתא 2021-01-116509) וכן דוח הרבעון השלישי לשנת 2021 שפורסם ביום 9.11.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-095545).

6.16. התפרצות נגיף הקורונה והשלכותיו

במהלך שנת 2021 חלו עליות וירידות בתחלואת האוכלוסייה עקב השפעתו המתמשכת של נגיף הקורונה, עקב כך הוטלו והוסרו מגבלות שונות. נוכח ההיענות הגבוהה לחיסון השלישי כנגד נגיף הקורונה ובפרט כנגד זן הדלתא שלו, ירדה התחלואה שוב ועד כה לא הוטלו מגבלות המגבילות את פעילות החברה. החברה ממשיכה בפעילותה השוטפת, בכפוף לכלל המגבלות וההנחיות הממשלתיות. להערכת החברה, למשבר הקורונה לא צפויה השפעה מהותית לרעה על היקף פעילותה של החברה ועל תוצאותיה.

לתאריך הדוח, הנהלת החברה מעריכה כי עומדים לרשותה ו/או ביכולתה לגייס מקורות מימון נוספים לשם פירעון התחייבויותיה והמשך פעילותה העסקית. כמו כן, לתאריך הדוח, החברה צופה, כי תעמוד באמות המידה הפיננסיות בהתאם להסכמי המימון.

הערכת ההשלכות העתידיות של המשבר

התפרצות מחודשת של נגיף הקורונה עלולה לפגוע ברציפות פעילותה של החברה, בשל אפשרות של היעדרות מסיבית של כוח אדם שחיוני לביצוע העבודות באתרי החברה, עיכוב בקבלת חומרי גלם לבנייה באתרי החברה, וכפועל יוצא מאלה - עיכוב במועדי הסיום של פרויקטים ומסירת הדירות, תוך חשיפה אפשרית לביטולי חוזים ו/או תביעות פיצויים. ככלל, התחייבויות החברה למסירת דירות מגובות בהתחייבויות של הקבלנים המבצעים לעמידה במועדים אלה, עם זאת, אין באמור לעיל להבטיח ניתוק מלא של החשיפה, בשים לב לכך שהיריבות הישירה כלפי רוכשי דירות הינה של החברה, ולהשלכות אפשריות של המשבר על איתנותם של קבלני ביצוע.

מעבר לאמור לעיל, החרפתו של המשבר, עלולה להשפיע לרעה על היקפי הפעילות העסקית והכלכלית בעולם ובישראל, לרבות על היקפי הרכישה של דירות, כמו גם על זמינותו של אשראי מצידם של גופים פיננסיים למימון רכישה ופיתוח של קרקעות ו/או לביצוע פרויקטים, באופן ובשיעור שאינם ניתנים להערכה בשלב זה על ידי החברה.

הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של המשך המשבר כאמור על פעילותה של החברה, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור על אופן התממשותן של תחזיות שניתנו על ידי החברה במסגרת הדוח התקופתי לשנת 2021, מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המבוסס בין היתר, על הערכות ואומדנים של החברה נכון לתאריך הדוח, ביחס לגורמים אשר אינם בשליטתה. הערכות החברה מבוססות על מידע הקיים כיום בידי החברה, על פרסומים בנושא זה ועל הנחיות הרשויות הרלוונטיות (הנכונות כאמור לתאריך הדוח), ואשר אין כל ודאות כי יתממש, כולו או חלקו, והעשויות להתממש באופן שונה מהותית, וזאת עקב גורמים שאינם בשליטת החברה.

היבטי ממשל תאגידי

7. תרומות

בתקופת הדוח תרמה החברה סך של כ- 254 אלפי ש"ח.

8. הדירקטוריון והנהלת החברה

בתקופת הדוח התקיימו 27 ישיבות של דירקטוריון החברה וועדותיו.

9. דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

9.1. בהמשך להנחיה שפרסמה רשות ניירות ערך ובהתאם להוראות חוק החברות, קבע דירקטוריון החברה, כי המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בחברה בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, הינו שני דירקטורים.

קביעה זו נעשתה בהתחשב, בין השאר, בגודל החברה, סוג פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון שלה ומורכבותה.

- 9.2. לדעת החברה, בשים לב לכלל הנסיבות הרלבנטיות, כמפורט לעיל, המספר המזערי שנקבע כאמור, מאפשר לדירקטוריון לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ולמסמכי ההתאגדות, ובמיוחד בהתייחס לאחריותו לבדיקת מצבה הכספי של החברה ולעריכת הדוחות הכספיים של החברה.
- 9.3. להלן יפורטו שמות הדירקטורים שהינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, תוך ציון העובדות ביחס לכל אחד מהם שמכוחן יש לראותו כדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:
- 9.3.1. יעקב לוקסנבורג - מכהן כיו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.2. אריק שפיר - מכהן כסגן יו"ר הדירקטוריון של לפידות קפיטל בע"מ, רואה חשבון מוסמך. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.3. אמיר תירוש - מכהן כמנכ"ל לפידות קפיטל בע"מ וכן לפידות-חלץ 2004 (ניהול) בע"מ. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.4. הילה ערן - זיק - כיהנה כמנהלת סיכונים ראשית וראש החטיבה לניהול סיכונים בבנק לאומי לישראל בע"מ, בוגרת כלכלה ומוסמכת במנהל עסקים. לפרטים בקשר עם היותה דירקטורית בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.
- 9.3.5. ישראל קורט - כיהן כמנכ"ל וכיו"ר דירקטוריון בקבוצת ה. שטרן. רואה חשבון מוסמך. לפרטים בקשר עם היותו דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, ראו תקנה 26 לפרק ד', פרטים נוספים על התאגיד.

10. דיווח על פעילות מבקר פנים

10.1. פרטי המבקר הפנימי:

בחודש נובמבר, 2021 אישר דירקטוריון החברה את מינויה של גברת אירנה בן יקר, רו"ח מוסמכת ושותפה בפירמה הייעוץ וראיית החשבון Deloitte שם מכהנת כראש היחידה לשירות הדירקטוריון. אירנה בעלת ניסיון רב שנים בביקורת פנים בגופים בענפי המשק השונים ומעניקה שירותי ביקורת פנים באמצעות פירמת הייעוץ וראיית החשבון Deloitte הביקורת נערכת על פי תקני ביקורת פנימית מקובלים ובינלאומיים, המפורסמים מעת לעת על ידי לשכת המבקרים העולמית IIA וכן בהתאם לאמור בסעיף 4 (ב) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב - 1992.

10.2. זהות הממונה על המבקר הפנימי:

הממונה על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון.

10.3. תוכנית העבודה:

לחברה הוכנה תוכנית עבודה רב שנתית על ידי מבקר פנים הקודם, מר עמי פייבל המתפרסת על פני 5 שנים.

תוכנית העבודה לשנת 2021 נדונה עם מנכ"ל החברה ואושרה על ידי ועדת הביקורת.

10.4. ביקורות בחו"ל או של תאגידים מוחזקים

לחברה אין פעילות בחו"ל בתקופת הדיווח.

10.5. היקף העסקה:

בשנת 2021 היקף שעות הביקורת הסתכם לכדי – 825 שעות.

10.6. גישה למידע:

החברה אפשרה למבקר הפנימי של החברה גישה חופשית, מתמדת ובלתי אמצעית לכל מידע שבבעלות החברה בתאגידים שבשליטתה לרבות לנתונים כספיים כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית.

10.7. הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי:

להערכת ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, היקף, אופי ורציפות הפעילות ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרת הביקורת הפנימית בחברה.

10.8. תגמול:

שכר הטרחה עבור עבודת הביקורת הינו 170 אלפי ש"ח לשנה.

11. רואה החשבון המבקר

11.1. שכר טרחה בגין שירותי ביקורת, בגין שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס

בשנת 2021 הסתכם שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ובגין שירותי מס, שנתינו לחברה, לחברות הבנות ולפעילויות משותפות, כמפורט להלן:

2020 ¹	2021 ¹	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
384	480	סומך חייקין ושות' (החל מיום 13.8.2020)
159	-	בריטמן אלמגור זרר ושות' (עד ליום 23.7.2020)

¹ יעוץ ושירותי מס.

11.2. שכר טרחה בגין שירותים שונים

2020	2021	משרד רואי חשבון
שכ"ט (אלפי ש"ח)	שכ"ט (אלפי ש"ח)	
28	92	סומך חייקין ושות' (החל מיום 13.8.2020)
20	30	בריטמן אלמגור זהר ושות' (עד ליום 23.7.2020)

11.3. שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין רואי החשבון המבקרים, ולדעת הנהלת החברה הינו סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

12. מדיניות התגמול

ביום 13.9.2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה (להלן: "מדיניות התגמול"). מדיניות התגמול נקבעה, בין היתר, בהתייחס לקידום מטרת החברה, תוכנית העבודה של החברה ומדיניותה בראייה ארוכת טווח, ובהתייחס לצורך ביצירת ומתן תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה, בהתחשב, בין היתר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה. ככלל, לדעת ועדת הביקורת והדירקטוריון, על מנת לייצר איזון הולם בין "תיאבון הסיכון" לבין כובד האחריות הניהולית, המשקל היחסי שניתן למרכיב המשתנה, המושפע מהתוצאות העסקיות של החברה, על היקף התגמול של נושא המשרה, הולך ועולה במעלה ההיררכיה הניהולית.

לפרטים נוספים ראו סעיף 7.18 לחלק א' - תיאור עסקי החברה לדוח התקופתי לשנת 2021, וכן דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

13. אירועים לאחר תאריך המאזן

13.1. ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח, אשר עתיד להשתלם ביום 5.4.2022. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

13.2. ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה, בהיקף של עד 505,740 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 505,740 מניות רגילות של החברה. בנוסף, במועד האמור, אושרה הענקה של 306,800 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 306,800 מניות רגילות, מתוכם 53,600 כתבי אופציה אשר הוענקו למנכ"ל החברה (בכפוף לקבלת אישורה של אסיפת בעלי המניות של החברה) ו- 118,800 כתבי אופציה ל- 6 נושאי משרה כפופי מנכ"ל. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022. המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

14. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

תעודות התחייבות בידי הציבור^{1,2}:

סדרה	ג'	ד'	ה'
מועד הנפקה	21.5.2015 (וכן הרחבת סדרה מחודש מאי 2016 ומחודש מאי 2017)	19.12.2017 (וכן הרחבת סדרה מחודש פברואר 2019 והרחבת הסדרה מחודש מאי 2019)	9.2.2020 (וכן הרחבת סדרה מחודש אוגוסט 2020)
סך שווי נקוב במועד הנפקה (אלפי ש"ח)	192,969 (וכן הרחבות סדרה בסך של כ-60,000 ו-100,000)	204,753 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ-110,000 והרחבה נוספת בסך של כ-40,000)	159,564 (וכן הרחבת סדרה בסך של כ-130,000)
סוג ריבית	קבועה	קבועה	קבועה
סוג הצמדה קרן + ריבית	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות	אגרות החוב אינן צמודות
ריבית נקובה	3.9%	2.75%	2.4%
רישום למסחר בבורסה (כן/לא)	כן	כן	כן
מועדי תשלום ריבית	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2015	אחת לחצי שנה מיום 31.3.2018	אחת לחצי שנה מיום 30.9.2020
מועדי תשלום קרן	(א) שלושה תשלומים שנתיים שווים, כל אחד בשיעור של 5% מקרן אגרות החוב, ב-31.3.2017-31.3.2019; (ב) תשלום אחד בשיעור של 19% מקרן אגרות החוב ביום 31.3.2020; (ג) שני תשלומים שנתיים שווים, כל אחד בשיעור של 33% מקרן אגרות החוב, ב-31.3.2021 - 31.3.2022.	(א) 5% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2019; (ב) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2023; (ג) 35% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2024; (ד) 25% מיתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') תשלום ביום 31.3.2025.	7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שסכומי הקרן שלהן ישולמו ב-31 למרץ בכל אחת מהשנים 2021 - 2027, לפי החלוקה כדלקמן: (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 31.3.2026 ו-31.3.2027.
ע.נ. נומינלי ליום 31.12.21 (אלפי ש"ח)	118,217	339,015	277,981
ערך בספרים של יתרות האג"ח ליום 31.12.21 (אלפי ש"ח)	118,302	335,073	274,400
ערך בספרים של ריבית לשלם ליום 31.12.21 (אלפי ש"ח)	1,162	2,350	1,682
שווי שוק ליום 31.12.21 (אלפי ש"ח)	120,191	350,881	288,239

סדרות אגרות חוב זו הינן מהותיות כמשמעות המונח בתקנות ניירות ערך.

¹ לא ניתנה ערבות לתשלום התחייבות החברה על פי שטר הנאמנות, לסדרות אגרות החוב המפורטות לעיל.
² אין לחברה זכות לבצע פדיון מוקדם.

פרטי הנאמן:

ג'	ד' ו- ה'	סדרה
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ.	שטראוס, לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	שם הנאמן
דן אבנון ו/או מרב עופר- אורן.	אורי לזר	שם האחראי על הסדרה:
		דרכי התקשרות:
03-5274867	03-6237777	טלפון:
03-5271451	03-5613824	פקס:
hermetic@hermetic.co.il	ori@slcpa.co.il	דוא"ל :
הירקון 113, תל אביב 63573, ת.ד. 3524, תל אביב 61034	יגאל אלון 94, תל אביב	כתובת למשלוח דואר:

דירוג תעודות התחייבות שבידי הציבור

לפרטים אודות דירוג אגרות החוב של החברה, ראו את הדוח המייד של החברה מיום 28.12.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-115210). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

15. עובדי החברה

הדירקטוריון מביע את הערכתו להנהלת החברה ולצוות העובדים כולו על עבודתם המסורה ותרומתם לקידום החברה.

מיכאל קליין

מנהל כללי

יעקב לוקסנבורג

יו"ר הדירקטוריון

נספח א'

פרטים בקשר עם הערכות שווי מהותיות של נכסי נדל"ן להשקעה שבוצעו ליום 31.12.2021:

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה גליל ים
עיתוי ההערכה	31.12.2021
תאריך התוקף	31.12.2021
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2021	286,500
31.12.2020	243,500
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 4.5%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 53 (מפוקח) ל- 75 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.

זיהוי נושא ההערכה	שווי פרויקט דיור להשכרה שהם
עיתוי ההערכה	31.12.2021
תאריך התוקף	31.12.2021
שווי הוגן (באלפי ש"ח)	
31.12.2021	254,100, יתרת תקציב ההקמה כ- 9,500 אלפי ש"ח
31.12.2020	133,600 יתרת תקציב ההקמה כ- 73,000 אלפי ש"ח
זיהוי מעריך השווי	דניאלה פז (ארז), בעלים ומנהלת של חברת פז כלכלה והנדסה בע"מ, כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002. למיטב ידיעת החברה השמאית הינה בעלת ידע וניסיון מתאים לביצוע הערכות שווי לנכס זה.
האם מעריך השווי בלתי תלוי?	כן
השינויים שחלו לאחר תאריך התוקף העשויים לשנות את מסקנות הערכת השווי	לא חלו שינויים.
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
מודל הערכת השווי	גישת היוון הכנסות ביחס לנתוני תזרים מזומנים, גישת ההשוואה ביחס לשווי הדירות, דמי השכירות הראויים ושיעור היוון ראוי.
ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכות	שיעור היוון 4.75%. שכ"ד ממוצע למ"ר הינו בין 49 (מפוקח) ל- 57 ש"ח למ"ר. תחזית עליית מחירי דיור בשיעור של שנתי של 1%.