

# אפריקה ישראל מגורים

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

## דוח תקופתי לשנת 2021

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

מספר חברה ברשם החברות: 520034760

כתובת: יוני נתניהו 1ג', אור יהודה

טלפון: 03-7402500

פקסימיליה: 03-5393523

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

תאריך המאזן: 31.12.2021

תאריך הדוח: 10.3.2022

# אפריקה ישראל מגורים

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

דו"ח לתקופה שנסתיימה

ביום 31 בדצמבר 2021

חלק א' תיאור עסקי החברה לשנת 2021

חלק ב' דוח דירקטוריון על מצב עסקי החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

חלק ג' דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

חלק ד' פרטים נוספים על החברה

חלק ה' דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

# אז אפריקה ישראל מגורים

אפריקה ישראל מגורים בע"מ Africa Israel Residences Ltd

חלק א'

תיאור עסקי החברה

לשנת 2021

## תוכן עניינים

5	מבוא
	<b>חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד</b>
6	פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה
7	תחומי הפעילות של החברה
8	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
9	חלוקת דיבידנדים
	<b>חלק שני - מידע אחר</b>
11	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה
12	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד
	<b>חלק שלישי - תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות</b>
15	מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל
72	נכסים לא מוחשיים
72	הון אנושי
77	חומרי גלם וספקים
	<b>חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה</b>
88	הון חוזר
89	מימון
99	מיסוי
99	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם
99	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה
99	הסכמים מהותיים
100	הליכים משפטיים
100	יעדים ואסטרטגיה עסקית
101	צפי להתפתחות בשנה הקרובה
101	דיון בגורמי סיכון

**מבוא**

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

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

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

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

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

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

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

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

## חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

### 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה

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

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

לתאריך הדוח, מחזיקה אפריקה ישראל להשקעות בע"מ (להלן: "אפריקה השקעות") בכ- 50.88% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה. עד ליום 25.2.2021 דניה סיבוס בע"מ (להלן: "דניה סיבוס") הייתה בעלת השליטה בחברה, 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 ממניותיה לאפריקה השקעות ואת יתרת מניותיה חילקה כדיבידנד בעין לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות.

בעקבות השלמת המהלך כאמור, נכנס לתוקפו הסדר תיחום פעילות בין החברה לבין דניה סיבוס, וזאת בהתאם להודעתה של דניה סיבוס מיום 26.1.2021. בהתאם להסדר האמור, התחייבה דניה סיבוס שלא לעסוק, בין היתר, בעצמה ובמסגרת תאגידים המוחזקים על ידה בשיעור העולה על 35% ו/או נשלטים על ידה, לבדה או ביחד עם אחרים, בפעילות יזמית בתחום הנדל"ן למגורים, וזאת בכפוף לחריגים המצוינים בהודעתה האמורה. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי של החברה מיום 27.1.2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-010774). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

עוד יצוין, כי ביום 20.1.2020 הושלם הסדר חוב של אפריקה השקעות (להלן: "מועד ההשלמה"). בהתאם, החל ממועד ההשלמה אפריקה השקעות הינה חברה פרטית בשליטתה של לפידות, חברה ציבורית, אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בשליטתו של מר יעקב לוקסנבורג (המחזיק בכ- 76.71% מהון המניות המונפק של לפידות), המחזיקה ב- 80% מהון המניות המונפק של אפריקה השקעות. ב- 20% הנותרים מהון המניות של המונפק של אפריקה

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

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

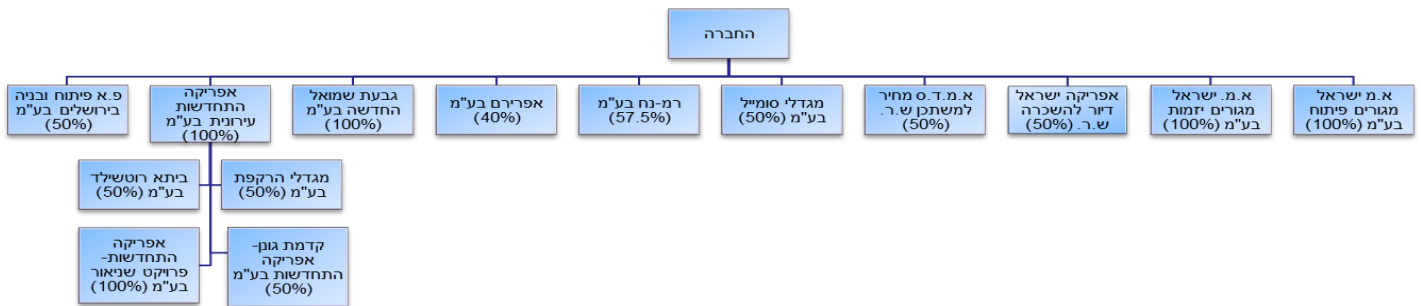
השקעות, מחזיקה אלטשולר שחם גמל ופנסיה בע"מ (להלן: "אלטשולר"). למיטב ידיעת החברה, בין לפידות לבין אלטשולר נחתם הסכם בעלי מניות, אשר עיקרו קביעת הסדרים בקשר להעברת מניות באפריקה השקעות, מגבלות על תחרות בפעילות קבוצת אפריקה השקעות, מינוי דירקטורים וחלוקת דיבידנדים על ידי אפריקה השקעות.

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

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

#### 1.4. תרשים אחזקות<sup>1</sup>

להלן תרשים האחזקות העיקריות של החברה:



## 2. תחומי הפעילות של החברה

2.1. לחברה שני תחומי פעילות המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, שהינם ייזום ובניה של פרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל; והקמה, ניהול ואחזקת פרויקטים בתחום דיור להשכרה בישראל.

במסגרת תחום הפעילות הראשון והמרכזי עוסקת החברה בייזום, תכנון, פיתוח, בנייה ושיווק של יחידות דיור למגורים. מעת לעת מממשת החברה מקרקעין תוך ניצול הזדמנויות עסקיות. במסגרת תחום הפעילות השני, עוסקת החברה בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטים של "דיור להשכרה" ומתן שירותים הנלווים להשכרתם, בעיקר בפרויקטים בהם זוכה החברה במסגרת מכרזים

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

המפורסמים על ידי ממשלת ישראל ו/או גופים מטעמה. בהתאם לתנאי המכרזים האמורים, בתום התקופה הקבועה בהם, החברה תהא רשאית למכור את יחידות הדיור בפרויקט. בנוסף, לחברה פעילות אשר אינה עולה לכדי מגזר עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2021 - נכס מסחרי להשכרה.

2.2. להלן פרטים בדבר כמות יחידות הדיור הנכללת בפרויקטים של החברה (לא כולל יח"ד שטרם נמכרו ובנייתם הסתיימה אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10.1 ולא כולל פרויקטים של "דיור להשכרה", אשר לפרטים לגביהם ראו סעיף 7.10 להלן לפי סוג הפרויקטים, ליום 31.12.2021:

משך בניה ממוצע צפוי בשנים	שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי ממוצע	סה"כ יח"ד- חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	מס' יח"ד לפי תב"ע בהליכי אישור ו/או בתכנון		מס' יח"ד לפי תב"ע בתוקף		סוג הפרויקט
					חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	חלק החברה	מס' יח"ד בכל הפרויקט	
2	בביצוע	126%	1,305	1,734	-	-	1,305	1,734	פרויקטים בביצוע
3-7	2022	24%	853	959	75	80	778	879	פרויקטים בתכנון
-	-	-	2,402	4,838	797	1,435	1,605	3,403	עתודות קרקע
-	-	-	3,624	5,790	2,064	3,239	1,560	2,551	פרויקטים מותלים
-	-	-	<b>8,184</b>	<b>13,321</b>	<b>2,936</b>	<b>4,754</b>	<b>5,248</b>	<b>8,567</b>	סה"כ

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

### 3. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

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

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

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



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

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

3.5. ביום 22.4.2021 מכרה אפריקה השקעות, בעסקה אחת מחוץ לבורסה, 133,000 ממניותיה, המהוות כ- 1.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בתמורה לסך כולל של כ- 23 מיליון ש"ח.

#### 4. דיבידנדים

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

מועד החלוקה	הסכום שחולק (בש"ח)
20.4.2020	50,000,000
16.3.2021	60,000,000
2.9.2021	15,000,000
23.11.2021	15,000,000

4.2. בהתאם לדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021, לחברה יתרת עודפים חיובית (בסך של כ- 1,005 מיליון ש"ח) וסך הרווחים שנצברו בשנתיים האחרונות הינו חיובי, ומכאן כי זו רשאית, לתאריך הדוח, בכפוף לקיום מבחן יכולת הפירעון כהגדרתו בסעיף 302 לחוק החברות, לבצע חלוקת דיבידנד.

בהמשך לאמור לעיל, ביום 10.3.2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 30,000,000 ש"ח, לאחר שקבע כי החברה עומדת במבחנים, כאמור בסעיף 302 לחוק החברות. עוד יצוין, כי סכום הדיבידנד תואם את מדיניות הדיבידנד של החברה, כמפורט להלן, ונקבע בשים לב לכך שחלק מרווחי החברה לשנת 2021 נובע מרווחי שיערוך, כמפורט בדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוח המיידית שפרסמה החברה ביום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028885). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזה על דרך של הפניה.

4.3. יצוין, כי על החברה לא הוטלו מגבלות ישירות בקשר עם חלוקת דיבידנדים. עם זאת, במסגרת אשראים אשר הועמדו לטובת החברה, התחייבה החברה לעמוד ביחסים פיננסיים שונים, ובכלל זאת הון עצמי מינימלי ויחס חוב נטו ל- CAP נטו, אשר עלולים להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים בעתיד. לפרטים נוספים בקשר עם התחייבויות כאמור ראו ביאורים 16 ו- 21 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

4.4. ביום 8.11.2021 אימץ דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה החברה תבצע חלוקה לבעלי מניותיה של דיבידנד שנתי במזומן בסכום (ברוטו) בשיעור של כ- 50% מסכום הרווח הנקי השנתי (לאחר מס), על פי דוחותיה הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה. מדיניות זו תחול בגין רווחי שנת 2021 ואילך.

חלוקת הדיבידנד במסגרת מדיניות זו יכול שתבצע בסכום אחד, על בסיס הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין שנה פלונית, או לשיעורין, באופן שוטף, על בסיס הדוחות הכספיים ביניים המתפרסמים במהלך שנה פלונית, בהתאם לסכום הרווח הנקי לתקופת הביניים, והשלמתו בהתאם לסכום הרווח הנקי השנתי על פי הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה בגין אותה שנה.

יישום מדיניות חלוקת הדיבידנד כפוף להוראות כל דין, לרבות עמידה במבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות, התשנ"ט-1999 במועד כל חלוקה. מבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל מובהר, כי החלטה על ביצוע כל חלוקה כאמור תתקבל גם בשים לב לצרכי המימון, תזרים המזומנים, תכניות ההשקעה והתוכניות העסקיות של החברה וכן התניות פיננסיות שקיבלה על עצמה החברה, באופן שחלוקה כאמור לא תפגע באופן מהותי ביכולת ביצוע תכניותיה של החברה ועמידה בצרכיה הקיימים והצפויים.

דירקטוריון החברה שומר לעצמו את הזכות (בהתחשב בין היתר, בשיקולים העסקיים ובהתאם להוראות כל דין) לבחון מעת לעת מדיניות זו ובכלל זה לבטל, לשנות או לעדכן את מדיניות הדיבידנד.

4.5. מדיניות חלוקת דיבידנד איננה גורעת מסמכות החברה לבצע חלוקת דיבידנד החורגת ממדיניות זו, בין בדרך של חלוקה בסכומים גדולים או קטנים יותר מהאמור לעיל ובין בדרך של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או סכום החלוקה.

חלק שני - מידע אחר5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

כאמור לעיל, לתאריך הדוח, לחברה שני תחומי פעילות מרכזיים המדווחים כמגזרים עסקיים בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, הראשון והמרכזי הינו ייזום ובניה של פרויקטים למגורים בישראל והשני הינו הקמה ניהול ואחזקה של פרויקט "דיור להשכרה".

5.1. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, לגבי תחום הפעילות ייזום ובניה למגורים (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021).

בתחום הפעילות ייזום ובניה			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
1,353,612	1,483,360	1,363,820	הכנסות מעסקאות בניה ומקרקעין
1,181,431	1,314,834	1,152,550	הוצאות בעסקאות בניה ומקרקעין
172,181	168,526	192,548	רווח מפעולות רגילות
3,258,941	3,234,524	3,377,044	סך הנכסים
2,066,161	2,105,651	2,255,090	סך התחייבויות

להסברים בדבר שינויים כאמור, ראו סעיף 2.2 לדוח הדירקטוריון.

5.2. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, לגבי תחום הפעילות דיור להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 27, 28 ו-39 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021):

בתחום הפעילות דיור להשכרה			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
8,537	8,834	9,494	הכנסות מדמי שכירות
5,008	3,931	7,957	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
16,356	30,027	111,277	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
19,885	34,930	112,814	רווח מפעולות רגילות
390,835	403,745	649,889	סך הנכסים
266,593	275,308	396,137	סך התחייבויות

5.3. להלן נתונים מתוך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, לגבי פעילות נכס מסחרי להשכרה (באלפי ש"ח) (לפרטים נוספים ראו ביאורים 39ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021):

נכס מסחרי להשכרה			
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
-	-	735	הכנסות מדמי שכירות
-	-	18	הוצאות בתחום פעילות דיור להשכרה
-	-	35,260	רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה
-	-	35,977	רווח מפעולות רגילות
-	-	80,200	סך הנכסים
-	-	8,275	סך התחייבויות

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

### 6.1 הכלכלה בארץ<sup>1</sup>

להלן נתוני מאקרו עיקריים בישראל:

2019	2020	2021	
1,343	1,311	1,346	תוצר מקומי גולמי (מילארדי ש"ח)
3.5%	-2.4%	2.7%	שיעור צמיחה בתמ"ג
0.6%	-0.7%	2.8%	שיעור אינפלציה
0.25%	0.10%	0.10%	שיעור ריבית (סוף שנה)
1.1%	0.5%	5.6%	שיעור עליית מדד תשומות הבניה
3.8%	*4.4%	5%	שיעור אבטלה (ממוצע שנתי)
3.8782/3.456	3.9441/3.215	3.5199/3.110	שע"ח אירודולר סוף שנה

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

### 6.2 אירועים, מגמות והתפתחויות נוספות

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

#### 6.2.1 השפעת נגיף הקורונה

להערכת החברה אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילותה, ראו סעיף 5.14 לדוח הדירקטוריון ליום 31.12.2021, להלן.

#### 6.2.2 המצב הביטחוני והמדיני בישראל

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

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

#### 6.2.3 מדיניות הממשלה

מדיניות הממשלה המשתנה בנושא בניה למגורים, לרבות היקף הבניה הציבורית והפרטית המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות "רמ"י", קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות

<sup>1</sup> הנתונים בסעיף זה להלן מתבססים, כמפורט בגוף המסמך, על פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (להלן: "הלמ"ס") מהחודשים דצמבר 2021 וינואר - מרץ 2022, על פרסומי בנק ישראל מהחודשים דצמבר 2021 וינואר 2022 (להלן: "פרסומי בנק ישראל"), וכן על פי פרסומי משרד האוצר. אגף הכלכלן סיכום שנת 2021 ותחזית לשנת 2022. סעיף זה כולל מידע שהינו צופה פני עתיד ומבוסס על הערכות החברה את מצב השוק והגורמים המשפיעים עליו, וזאת, בין היתר, בהתבסס על נתונים כלכליים ובחינת השינויים בענף הנדל"ן בשנים עברו.

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

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

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

#### 6.2.4 שוק המט"ח

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

#### 6.2.5 הריבית במשק

בעקבות משבר הקורונה במהלך חודש אפריל 2020 החליטה הועדה המוניתרית של בנק ישראל על הורדת הריבית במשק מ-0.25% ל-0.1%. זוהי הורדת הריבית הראשונה מאז 2015. הריבית ממשיכה להיות נמוכה ונותרה ללא שינוי גם בתחילת שנת 2022, בדומה לריבית במרבית המדינות המפותחות.

המשק הישראלי המשיך לצמוח בשנת 2021 למרות משבר הקורונה, זאת בעזרת מבצע התחסנות האוכלוסייה ובתמיכת המדיניות הפיסקלית והמוניתרית. עם זאת, לפי תחזית חטיבת המחקר בבנק ישראל הפעילות במשק תגיע לסביבה שהייתה צפויה לפני המשבר רק עד סוף שנת 2023.

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

#### 6.2.6 המערכת הבנקאית

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

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

בצד הביקוש, האשראי לדיור ממשיך לתפוס את הנתח העיקרי באשראי למשקי הבית ולנוכח התרחבותו המהירה והסיכונים הגלומים בו פרסם בנק ישראל שורה של הוראות שנועדו לצמצם את הסיכון. במקביל, בוצעו מספר הקלות באופן שקלול נכסי הסיכון של הבנקים בגין משכנתאות וכן הקלות במשכנתאות מחיר למשתכן שחלקן ניתנות במינוף גבוה מהממוצע. ריבית המשכנתאות הממוצעת בחודשים של טרום הקורונה הייתה הנמוכה ביותר ב-4 השנים האחרונות. ריבית המשכנתאות הממוצעת רשמה זינוק חד של 5% בחודש מאי 2020 למרות הירידה בריבית בנק ישראל והפריים וזאת בשל הגברת הסיכון בענף לטווח הקצר. מאז אוגוסט יש יציבות יחסית בשיעור הריבית הממוצע. ביצועי המשכנתאות בשנת 2021 היו גבוהים בהסתכלות היסטורית, בהתאם לרמה גבוהה של העסקאות בשוק הדיור.

בחודש אפריל 2021 נכנסה לתוקף החלטת המפקח על הבנקים, על פיה הוחלט לבטל את הגבלת שיעור רכיב ריבית הפריים בתמהיל המשכנתא, ולהסתפק בהגבלת הריבית המשתנה הקובעת כי לפחות שליש מסך המשכנתא יינתן בריבית קבועה, ושני שליש הנותרים ייבחרו ע"י הלווים ללא כל הגבלה.

#### 6.2.7 שוק השכירות בישראל

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

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

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

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

### מידע כללי על תחום פיתוח המקרקעין בישראל

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

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

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

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

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

2019	2020	2021	
110	107	151	סה"כ יח"ד שנמכרו (כולל יד שניה)
40	39	56	סה"כ יח"ד חדשות שנמכרו
14	17	37	יחידות דיור חדשות שנמכרו למשקיעים
כ- 17	כ- 14	כ- 30	יחידות דיור שנמכרו מחיר למשתכן
50.8	49.8	56.1	התחלות בניה אוקטובר-ספטמבר
120.2	123.7	139	יח"ד בבניה פעילה סוף חודש ספטמבר
50.6	46.5	46.7	גמר בניה אוקטובר-ספטמבר
38.1	38.4	46.9	דירות חדשות שנותרו למכירה
6.5	6.4	8.3	התחלות בניה כתוצאה מהריסה ובניה מחדש אוקטובר-ספטמבר
2.8%	4%	10.6%	אחוז השינוי במדד מחירי הדירות

ענף הנדל"ן ממשיך, כבשנים האחרונות, להיות במרכז השיח הציבורי והפוליטי במדינת ישראל. מגמת עליית מחירי הדיור בישראל, שהחלה בסוף העשור הקודם, נמשכה גם בשנים האחרונות. משנת 2007 העלייה הראלית במחירים הסתכמה בכ-80 אחוזים. עליית מחירים זו נובעת ממחסור משמעותי בהיצע של יחידות דיור ומסביבת ריבית נמוכה המובילה למחיר נמוך ללקיחת הלוואות ולהפחתת האטרקטיביות של מסלולי חיסכון והשקעה אחרים בשוק ההון. על אף העובדה שהריבית הנמוכה והשפעותיה על שוק הדיור היא תופעה עולמית, עליית מחירי הדיור בישראל בולטת בחריפותה. שנת 2017 נפתחה בחוסר יציבות מסוים ונרשמה התמתנות בעליית מחירי הדיור. עם סיום שנת 2017 הושלם עשור שלם של עליות מחירים בענף הנדל"ן למגורים, בשנת 2018 נרשמה ירידה מסוימת

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

במחירי הדיור. החל בשנת 2019 התחדשו עליות המחירים השנתיות, אשר נמשכה אף בשנת 2020, כאשר שנת 2021 היוותה שנת שיא.

יוקר המחיה בכלל ויוקר הדיור בפרט, ממשיכים להוות כר נרחב לרעיונות ולתוכניות של הגופים השלטוניים במדינה במטרה לצנן את השוק. עוד לא ניתן לראות בצורה ברורה את ההשלכות של הפעולות הננקטות בענף, אשר את השפעתן על מחירי הדירות, נוכל לראות רק בעוד מספר שנים. במהלך שנת 2015, הוקמה הוועדה למתחמי דיור מועדפים (הוותמ"ל) ובשנים 2015 - 2019 הושקו מספר פרויקטים במסגרת "מחיר למשתכן" (וכן במסגרת תכנית "מחיר מטר" שבוטלה בהמשך). ראוי לציין שבמהלך 2014 הושקה תוכנית נוספת שמטרתה דיור להשכרה ארוכת טווח (החברה זכתה במכרז הראשון בגליל ים בהרצליה ולאחר מכן במכרזים בשהם ובירושלים, ולמועד הדוח בכוונתה להמשיך ולהתמודד במכרזים נוספים), כמפורט בסעיף 8 להלן.

יצוין, כי עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן". בחודש ספטמבר 2021 מועצת רמ"י אישרה את תכנית הדיור של משרד השיכון "מחיר מטר 2.1" תכנית מחיר מטר מחודשת, המעניקה לזוגות צעירים ולמחוסרי דיור הזדמנות לרכוש דירה משלהם תוך קבלת הנחה משמעותית ממחיר השוק. התוכנית תציע הנחה של עד 300,000 ש"ח או 20% ממחיר הדירה עבור הזוכים בהגרלה.

בחודש דצמבר 2021 אושרה תכנית למתן מענקים לרוכשי דירה במסגרת תכנית 'מחיר מטר', במסגרתה יינתן מענק בגובה 40,000 ש"ח לזכאים שירכשו דירה במסגרת התוכנית, באזורים בהם מחיר הקרקע, ללא הוצאות פיתוח, נמוך מ-100 אלף ש"ח ליחידת דיור, ללא מע"מ.

הקרקע לדיור במחיר מופחת במסגרת התוכנית תשווק רק למטרות בנייה רוויה בערים שבהן המחיר הממוצע למ"ר עומד על עד 20,000 ש"ח וביישובים שבהם החתך הסוציו-אקונומי לפי מדדי הלמ"ס הוא 4 ומטה.

בנוסף לאמור לעיל, ענף הבניה למגורים בישראל מתאפיין בתחרות רבה ובפעילות מצד גורמים רבים ושונים. כך, בתחום זה ניתן לראות חברות נדל"ן ציבוריות ופרטיות הפועלות בפריסה ארצית, חברות המתמקדות באזורים גיאוגרפיים ופעילות מקומית וכן התארגנויות בדרך של קבוצות רכישה ו/או יזמות עצמית.

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

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



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

#### א. ביקוש לדיור

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

בשנת 2021 עמדה הכמות המבוקשת של דירות חדשות, המורכבת מדירות חדשות שנמכרו ומדירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן, על כ- 70 אלף דירות, לעומת כ- 52 אלף דירות וכ- 50 אלף דירות בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה.

בחודש דצמבר 2020 על רקע הפחתת שיעורי מס הרכישה החל על רוכשי דירות להשקעה במהלך חודש יולי 2020 נרכשו כ- 2,500 דירות ע"י משקיעים, הרמה הגבוהה ביותר של רכישות אלו מאז מרץ 2016.

מנגד בחודש דצמבר 2021 לאור העלאת שיעורי מס הרכישה החל על רוכשי דירות להשקעה, נרכשו כ- 1,200 דירות בלבד ע"י משקיעים, ירידה חדה בשיעור של 82% לעומת חודש נובמבר 2021 טרם עדכון מס הרכישה (ראה להלן סעיף 7.1.1). וירידה בשיעור של 52% בהשוואה לדצמבר 2020.

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

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

עם זאת, כאמור בסעיף 7.1 לעיל, עם כינונה של הממשלה ה-35, בוטל שיווק הקרקעות תחת פרויקטי "מחיר למשתכן", וחלף זאת הוצגה תכנית דיור מחיר מטרה 2.1.

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

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

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

#### ב. ענף המשכנתאות

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

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

#### ג. היצע קרקעות והתחלות בניה

משאב הקרקע במדינת ישראל נשלט כמעט בלעדית בידי המדינה, ובפועל על ידי רמ"י. בחודש ספטמבר 2021 אושרה במועצת מקרקעי ישראל תוכנית דיור חדשה - "מחיר מטרה 2.1". התוכנית שאושרה צפויה להציע מגוון פתרונות דיור מעודכנים ומתוקנים, תוך יישום לקחים ומסקנות שעלו מהפעלת תוכנית מחיר למשתכן. לפרטים בדבר עיקרי התוכנית ראו סעיף 7.1 לעיל.

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

לפי מודל הסכמי הגג, המדינה נותנת לרשויות המקומיות תקציבים לפיתוח והקמת תשתיות, מוסדות ציבור וחינוך. במקביל הרשויות מתחייבות להסיר חסמי תכנון ולזרז את מתן היתרי הבניה לקבלנים הבונים במסגרת התוכנית. המודל נועד להביא לשיווק מאסיבי של יחידות דיור בהיקפים גדולים מאוד. בנובמבר 2021 אשרה ועדת הפנים של הכנסת את הצעת חוק תוכנית כלכלית בנושא הסבת שטחי תעסוקה לטובת בנייה למגורים "הצעת חוק התוכנית הכלכלית (חוק ההסדרים), בנושא הסבת שטחי תעסוקה (משרדים ומפעלים) לטובת בנייה למגורים". בבסיס ההצעה של משרדי הפנים והאוצר עומדת המחשבה כי יש היצע גדול של שטחי משרדים, בייחוד באזור תל אביב, של עשרות שנים קדימה. כמו כן, יש הכרה בכך שנגיף הקורונה גרם לכך שעובדים רבים עוברים לעבוד מהבית ולכן יש צמצום נוסף בביקוש לשטחי תעסוקה. כל אלה עומדים מול המחסור הגדול בשטחי מגורים. הצעד האופרטיבי שמציעה הממשלה הוא הקמת ועדת משנה למועצה הארצית לתכנון ובנייה

שתפקידה יהיה לאשר תוכניות מפורטות המסבות שטחי תעסוקה (30% בכל מגרש) לטובת שטחי מגורים, יש להבהיר כי מדובר בבנייה של דירות "קטנות", בגודל 50 מ"ר.

בנוסף, במסגרת איתור החסמים לקידום ולמימוש תכניות דיוור, עולה כי פרויקטים רבים אינם מתקדמים בשל היעדר תשתית מספיקה לעומס התחבורה הצפוי לשרור בשכונות החדשות. במסגרת תכנית החומש לתחבורה לשנים 2017 - 2021 נחתמה תכנית ייעודית לפתרון חסמי הדיוור בהיקף של כ- 5 מיליארדי ש"ח, תכנית זו צפויה להביא להסרת חסמים עבור כ-140 אלף יחידות דיוור.

להערכת החברה, צפוי להימשך גל מכרזים משמעותי במטרה להגדיל את ההיצע (במתכונת של "מחיר מטרה 2.1" כאמור). החברה מעריכה שמפאת מחזור החיים הארוך של הפעילות בענף הנדל"ן, ההשפעה של מהלכי השיווק צפויה לבוא לידי ביטוי רק תוך מספר שנים. כמו כן, ניתן לראות מצד המדינה כניסת של חברות לשוק שכירות ארוכת טווח. החברה מעריכה כי תהיה קיימת שונות (דיפרנציאציה) בין אזורים גאוגרפיים שונים בארץ, אשר יושפעו בנפרד ממהלכי הממשלה.

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

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

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

### **כוח אדם**

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

### **חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח**

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

### **מיסוי מקרקעין<sup>1</sup>**

לשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין יש השפעה על שוק הדיוור.

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

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

#### עדכון מס רכישה לרוכשי דירה ראשונה

בעקבות העלייה החדה של מדד המחירים לצרכן לשנת 2021 אשר משקף אינפלציה של כ-2.8%, רשות המיסים עדכנה מחדש את מדרגות מס הרכישה עבור רוכשי דירה ראשונה. כך למשל מעתה יהיה פטור מס רכישה מלא לרוכשים דירה ראשונה עד לתקרה של 1,805,545 ש"ח במקום 1,747,865 ש"ח אשר היה לפני התיקון.

בשלהי חודש נובמבר 2021 נכנס לתוקפו עדכון לחוק מיסוי מקרקעין בהתאם לתיקון לחוק, יעודכנו מדרגות מס רכישה על דירה שנייה משלוש לשתיים - ושיעור המס יעלה מ-5% ל-8%. המס לרוכשי דירה בשווי של עד 5.348 מיליון שקל יהיה 8%, במקום במדרגות של 5%-7%. רוכשי דירה שנייה בשווי הגבוה יותר ישלמו 10%, כפי שהיה עד כה.

#### הפחתה בשיעור מס השבח על קרקעות שנרכשו לפני 7.11.2001.

מטרת התיקון לעודד מכירת קרקעות לבנייה למגורים אשר נרכשו לפני ה-7 בנובמבר 2001, כלומר קרקעות הנמצאות במשך שנים רבות בידי בעליהן ונצמח עליהן שבח גבוה (אשר באופן רגיל יחויב במס של כ-40% בממוצע). התיקון, מציע לקבוע כהוראת שעה, שבמכירת קרקעות על ידי יחיד, בתקופה של שלוש שנים, יחול שיעור מס של 25% על השבח הריאלי המיוחס לתקופה שמיום הרכישה ועד ליום ה-7 בנובמבר 2001 (במקום 47% כיום), ובלבד שבמהלך 8 השנים שלאחר הרכישה נבנו על הקרקע דירות המגורים שניתן לבנות לפי התב"ע החלה עליהן.

#### **חוק התכנון והבניה**

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

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

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

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

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

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

### תכנית מתאר ארצית 38

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

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

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

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

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

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

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

ועדת הפנים של הכנסת, אישרה באוקטובר 2021 את פרק ד' (התחדשות עירונית) במסגרת חוק ההסדרים. מדובר במהלך משמעותי שנועד לקדם את הליכי מימוש ההתחדשות העירונית (פינוי בינוי).

בין החידושים שמציע הפרק שאושר יש להזכיר את הורדת אחוז ההסכמה לתביעת דיירים סרבנים. בשנת 2006, נחקק חוק פינוי ובינוי הקובע כי רוב של 80% מכל בעלי הדירות שמסכימים לעסקת פינוי בינוי וחתמו על חוזה מכר, יוכלו לתבוע את מיעוט בעלי הדירות המתנגדים לעסקה, באם בית המשפט יקבע כי מדובר בסירוב בלתי סביר. לפי התיקון שאושר, יופחת הרוב הדרוש לתביעת בעל דירה שלא מסכים לעסקת פינוי בינוי לשני שלישים (66%) מבעלי הדירות.

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

### **7.3 שינויים בהיקף הפעילות בענף וברווחיות**

בשנת 2021, נמשכה המגמה של עליית מחירי הדירות שחודשה בשנת 2019 והגיעה לשיאים חדשים, תוך שינוי מגמה ביחס לשנת 2018, בה חלה האטה בקצב העלייה של מחירי הדירות. לצד עליה במספר העסקאות, נרשמה יציבות בהיקף התחלות הבנייה. הריבית הנמוכה ממשיכה לתמוך בביקושים בענף הן לרוכשי דירות למגורים והן לרוכשי דירות להשקעה, שמהוות תחליף לאפיקי השקעה אחרים.

להערכת החברה, השפעתן של תכניות כלשהן על ענף הנדל"ן צפויות להשפיע על שוק הדיור בטווחי זמן הבינוניים והארוכים.

### **7.4 שינויים במאפייני לקוחות בענף הבניה למגורים**

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

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

**7.5. שינויים טכנולוגיים**

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

**7.6. גורמי הצלחה קריטיים בענף הבניה למגורים להערכת החברה**

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

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

7.6.3 **יתרון לגודל** - חברה גדולה נהנית מיתרון של יכולת נרחבות יותר בכלל הספקטרום של הענף החל מרכישת קרקעות, יכולת פריסה גיאוגרפית רחבה, אמון רוכשים, וזמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי.

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

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

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

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

**7.7. שינויים במערך חומרי הגלם לענף הבניה למגורים**

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

**7.8. מחסומי כניסה ויציאה**

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

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

## 7.9. מבנה התחרות בענף הבניה למגורים

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

## 7.10. מוצרים ושירותים

### כללי

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

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

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

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



## 7.11. פרטים נוספים בקשר עם הפרויקטים בתחום הבניה למגורים בישראל

לעניין סעיף זה:

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

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

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

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

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

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

"יח"ד לפי תב"ע בתוקף" - הכוונה לכמות יחידות הדיור שיש בפרויקטים לחברה ביחד עם אחרים. "יח"ד מכורות" - יחידות דיור שנחתמו בגין מכירתן חוזים מחייבים, לרבות חוזים מותנים<sup>1</sup>, אך לא כולל בקשות לרכישת זכויות שנחתמו.

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

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

### 7.11.1. נתונים בדבר פרויקטים שהסתיימו:

להלן יובא מידע בדבר פרויקטים שהסתיימו ונזקפו לדוחות רווח והפסד של החברה ליום

<sup>1</sup> יצוין, כי לרוב, התנאי המתלה בחוזים המותנים כאמור הינו קבלת היתר בניה.

### 31.12.2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח)<sup>1</sup>.

שיעור הרווח הגולמי ויתרת הרווח הגולמי המפורטים בטבלאות, הינו שיעור הרווח מההכנסות, כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, בהתאם לנתונים שעמדו בפני החברה במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021. יובהר, כי במועד עריכת הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021, בהתייחס לכל תקופה, יש לחברה קושי לצפות באופן מדויק את יתרת הרווח הגולמי שטרם הוכר, בפרויקטים בהם נותרו דירות במלאי, וזאת בשל אי הוודאות שהדירות שנתרו במלאי ימכרו במחירי מכירה על פי תחזיות החברה וכן בשל הקושי לחזות במדויק את סכומי ההפרשה לגמר.

#### א. נתונים מצרפיים:

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)		
מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)	גיוול מלאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה במלואה (במונחי יח"ד)
0-6	10,185	4
7-12	*44,222	*70
13-18	-	-
19-24	-	-
מעל 24	17,317	5
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח		6

נתונים כספיים במונחי חלק החברה.

\* כולל 52 יח"ד בעלות של 32,643 אלפי ש"ח ליום 31.12.2021 בפרויקט חלומות וסביונים, קרית ביאליק המיועדות להשכרה, אשר מוצגות בדוחות הכספיים במסגרת סעיף מלאי בניינים לזמן ארוך. ליום 31.12.2021, כל הדירות מושכרות.

<sup>1</sup> הטבלה כוללת הכנסות ממכירת דירות בלבד, ואינה כוללת הכנסות מביצוע עבודות בניה לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה בעין, ממכירת מלאי מקרקעין והכנסות ממתן שירותי ניהול לפרויקטים למגורים בהם שותפה החברה ו/או אפריקה השקעות.

ב. נתונים כלליים על פרויקטים שהושלמה בנייתם ומכירתם בשנת 2021:

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליה"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ)	
								מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת	מטבר	תקופה שוטפת
מחיר למשתכן גליל ים ד'	הרצליה	2016	12/18	04/21	100%	353	102	683,299	84,835	592,716	71,925	90,583	12,910	13%	15%	29	18.6
מחיר למשתכן גליל ים ה'	הרצליה	2016	04/19	02/21	100%	310	100	588,900	46,107	509,819	38,608	79,081	7,499	13%	16%	28.5	18.5
מחיר למשתכן שוהם	שוהם	2017	03/19	04/21	50%	216	109	178,733	27,757	157,290	24,987	21,444	2,771	12%	10%	20.2	15.1
סביוני העיר, בורכוב 47	גבעתיים	2012	01/19	11/21	100%	12	112	42,338	10,298	33,832	8,173	8,506	2,125	20%	21%	29.3	29.3
סביוני העיר, מינץ 18-22	ת"א	2016	06/18	08/21	100%	22	100	71,610	9,770	57,706	9,407	13,904	363	19%	4%	34.5	31.7

ג. נתונים על פרויקטים שהקמתם הסתיימה בשנים קודמות, ומכירתם הושלמה בשנת 2021:

שם	מיקום	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	יח"ד שנמכרו התקופה	הכנסות שהוכרו תקופה שוטפת	סך עלויות שהוכרו תקופה שוטפת	סך רווח גולמי שהוכר תקופה שוטפת	שיעור רווח גולמי תקופה שוטפת	מחיר ממוצע למ"ר תקופה שוטפת
סביוני TLV	ת"א	100%	1	1,163	361	802	69%	-
סביוני השרון 1-2	כפר יונה	100%	1	1,628	1,156	472	29%	12.7
סביוני העיר צבי 11	רמת גן	100%	2	5,354	4,700	654	12%	30.0
סביוני חריש ב' 1-2	חריש	100%	5	5,315	4,466	849	16%	11.8
סביוני העיר קריניצי 1	רמת גן	100%	1	3,401	2,742	659	19%	25.4

ד. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת 2021 (באלפי ש"ח):

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת בנייה	מועד סיום בניה	חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלות המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.21	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.21	יתרת יח"ד במלאי	מחיר ממוצע לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי מכור	שטח מסחר עיקריים במ"ר שנתרו במלאי ליום 31.12.21	שנת 2021		מתום שנת 2021 עד סמוך לתאריך פרסום הדוח		הכנסות צפויות מדירות במלאי ליום 31.12.2021	רווח גולמי צפוי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי
											מס חוזי מכירה שנתמו בפרויקט	מחיר ממוצע למ"ר	מס חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט	מחיר ממוצע למ"ר			
חצר הנביאים	ירושלים	2011	10/12	11/15	100%	12,045	131	2	47.1	-	1	36.0	-	-	12,345	300	2%
סביוני רמת שרת א'	ירושלים	2013	08/15	05/18 04/19	50%	2,907	146	2	28.8	-	1	24.6	-	-	4,189	1,282	31%
סביוני גבעת שמואל ב' 100-200	גבעת שמואל	2007 2012	07/17	12/19	100%	2,365	152	1	20.8	-	23	19.2	1	20.8	3,155	790	25%
חלומות וסביונים א' להשכרה <sup>1</sup>	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	32,643	111	52	13.7	-	-	-	-	-	39,654	7,011	18%
חלומות וסביונים א'	קרית ביאליק	2015	09/17	01/21	50%	10,808	124	17	12.2	-	13	11.0	3	12.3	12,797	1,989	16%
אנדריס מתחם מערבי 2-3	נתניה	2008	04/18	08/21	100%	10,185	178	4	17.9	-	37	17.5	2	18.7	12,714	2,529	20%
סביוני חריש 3-5	חריש	2015	12/18	04/21	100%	771	96	1	11.2	-	37	10.3	-	-	1,072	301	28%
סה"כ						<b>71,724</b>		<b>79</b>					<b>6</b>		<b>85,926</b>	<b>14,202</b>	<b>17%</b>

<sup>1</sup> כולל רווח ממכירת 52 יח"ד אשר מושכרות לתקופה של עד 5 שנים. עלות יח"ד מוצגות בדוחות הכספיים בסעיף מלאי מקרקעין ובניינים למכירה לזמן ארוך.

ה. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהקמתם הסתיימה בשנת 2021:

1. פרויקט מהותי- מחיר למשתכן גליל ים

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

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

מצב תכנוני ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור (נטו)	66,957	663	ההקלות (תוספת יחידות בשבס) הינן דרישה במכרז.

מתחם ד'	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו	267,486	266,537
	28,758	25,074
	281,931	259,430
	7,207	7,207
	<b>585,382</b>	<b>558,248</b>
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	-	-
	1,188	4,017
	6,146	26,429
	-	-
	<b>7,334</b>	<b>30,446</b>
	100%	92%
	2021	2021

מתחם ה'	שנת 2021	שנת 2020
עלויות שהושקעו	227,765	227,714
	25,051	20,686
	245,858	226,007
	8,706	8,706
	<b>507,380</b>	<b>483,113</b>
עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה	-	51
	794	4,332
	1,645	19,722
	-	-
	<b>2,439</b>	<b>24,105</b>
	100%	96%
	2021	2021

מתחם ד'	שנת 2021	שנת 2020	שנת 2019
חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	11	22	27
	1,415	2,358	3,445
מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת	29	23	27
	353	342	320
חוזים מצטברים עד לסוף התקופה	35,926	34,536	32,178
	19	18	18
מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה	683,299	679,283	675,955
	683,299	641,640	583,122
	100%	94%	86%
	-	11	33
שיעור שיווק של הפרויקט	-	-	-
	-	1,365	3,722
שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים	-	-	-
	-	-	-
<b>יתרת עלויות שטרם הוכרו</b>	-	<b>37,457</b>	<b>197,874</b>

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

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	מתחם ה'
22	25	12	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
2,440	2,664	1,543	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
26	24	28.5	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
273	298	310	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
26,869	29,532	31,075	יחידות דיור (#) יחידות דיור (מ"ר)
17	18	19	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
582,647	586,479	588,900	סה"כ הכנסות צפויות (במטבע המסחרי)
477,677	543,390	588,900	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (במטבע המסחרי)
82%	93%	100%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)
37	12	-	יחידות דיור (#)
4,188	1,524	-	יחידות דיור (מ"ר)
242,079	11,902	-	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	צבר- מתחם ד'
679,271	683,299	עד ליום האחרון של 2021
4,027	-	שנת 2022
683,299	683,299	סה"כ

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	צבר- מתחם ה'
585,113	588,900	עד ליום האחרון של 2021
3,787	-	שנת 2022
588,900	588,900	סה"כ

מתחם ד'			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	באלפי ש"ח
675,955	679,283	683,299	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
587,105	588,694	592,716	עלויות פרויקט צפויות
88,850	90,589	90,583	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
31,298	77,673	90,583	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
57,552	12,916	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
13%	13%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
24.9	27.6	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר

מתחם ה'			
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	באלפי ש"ח
582,647	586,479	588,900	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
504,573	507,218	509,819	עלויות פרויקט צפויות
78,074	79,261	79,081	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
33,990	71,582	79,081	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
44,084	7,679	-	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
13%	14%	13%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
25.1	28.3	-	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר



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

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
31.12.2021	- מוצג כהלוואות לזמן קצר:	-
31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	12,010
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	-
מוסד מלווה:		
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:		
סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):		
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:		
מועדי פירעון קרן וריבית:		
תניות פיננסיות מרכזיות:		
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:		
האם מסוג non-recourse [כן/לא]:		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:		
בטחונות:		

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

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

בחודש פברואר 2021 התקבלו טופסי 4 למתחם ה'.

בחודש אפריל 2021 התקבלו טופסי 4 למתחם ד'.

ביום 6.2.2020 התקבלה בידי החברה החלטת שמאי מכריע, ביחס להיטל ההשבחה החל על החברה בגין היתרי בניה הכוללים הקלות בפרויקט זה. השומה כוללת הפחתה של היטל ההשבחה שהוטל על החברה בגין אישור ההקלות לתוספת יחידות דיור (ללא תוספת שטח) בפרויקט, בהיקף של כ- 13 מיליון ש"ח. במסגרת הכרעתו, קיבל השמאי המכריע את טענתה העקרונית של החברה, כי בקביעת

היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן, יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול זה (לרבות ובפרט המחיר למ"ר), וזאת, בניגוד לטענת הוועדה המקומית לפיה בקביעת שווי המקרקעין לצורך היטל ההשבחה, יש להתעלם מתנאי תכנית מחיר למשתכן (להלן: "המחלוקת"). לפיכך, אומדני העלויות הצפויים בפרויקט עודכנו בהתאמה להחלטת השמאי המכריע, וכפועל יוצא מכך, בשנת 2019 אומדן הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט הוגדל בכ- 13 מיליון ש"ח, מתוכו נכלל ברווח הגולמי שהוכר בפרויקט במסגרת הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים של החברה לשנת 2019 סך של כ- 5.1 מיליון ש"ח, על דרך של התאמה בדוחות הכספיים לאחר תקופת הדיווח. בדוחות הכספיים לשנים 2020 ו-2021 נכלל סך נוסף של כ-7.6 מ' ש"ח, וכ-0.3 מ' ש"ח, בהתאמה ובסה"כ כ-13 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2020 הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. הדיון בפני ועדת הערר בסוגיית היטל ההשבחה בגין תוספת היחידות בהקלה, המשווקות במסלול מחיר למשתכן הסתיים במהלך שנת 2021 וועדת הערר קיבלה את עמדתה העקרונית של החברה כי יש לקבוע את שווי המקרקעין, בהתאם לתנאי מסלול מחיר למשתכן. יחד עם זאת, ועדת הערר דחתה את הערר שהגישה החברה בגין סוגיות כלליות נוספות. יצוין, כי החלטת ועדת הערר נתונה לערעור. להערכת החברה, בהתבסס על עמדת יועציה המשפטיים (כמו גם החלטת השמאי המכריע וועדת הערר), בשים לב למערכת הנסיבות מושא המחלוקת, נימוקי החברה לגופה של המחלוקת טובים ונשענים על בסיס משפטי טוב.

#### **7.11.2. נתונים בדבר פרויקטים בביצוע**

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בביצוע

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

#### **נתונים כלליים**

בטבלה זו – כל הנתונים הכספיים באלפי ש"ח, מתייחסים לחלק החברה בלבד, ואינם כוללים מע"מ.

**"מועד תחילת הפרויקט"** - מועד רכישת הקרקע.

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

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

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

**"שיעור הון עצמי"** - מתייחס ליתרת הון עצמי, לא כולל הון עצמי שנמשך עד ליום 31.12.2021.

נתונים מצרפיים:

פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח)	
1,734	מספר יח"ד בפרויקטים בהקמה
2,005,905	עלויות מלאי שהושקעו המתייחסות לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
989,796	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה
841,444	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר מפרויקטים בהקמה
464	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
586	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה
68	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך דוח זה (לגבי פרויקטים בהקמה)

פרויקטים בביצוע ליום 31.12.2021- נתונים כלליים על פרויקטים (באלפי ש"ח)																
שם	מקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד בנייה משוער	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקטים (%)	סה"כ יח"ד- כולל בעלי קרקע	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי/ הנדסי	סה"כ שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ שטרם נמכרו ליום 31.12.21	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי היקף ההשקעה (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום עמית לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
סביון VIEW, ירושלים	ירושלים	2014	06/17	2022	100%	194	194	72	81%	159	35	643,935	15%	114,512	18%	152,355
מגדל סביון סיטי, 4-5	נתניה	2008	12/21	2024	100%	184	128	132	1%	15	113	286,930	15%	47,673	17%	95,242
DUO מגדלי סומייל	תל אביב	2007-2019	12/21	2027	70%	510	510	99	6%	202	308	2,204,017	21%	668,253	30%	790,553
סביוני השרון 9-11	כפר יונה	2014	12/19	2022	100%	105	105	115	93%	105	-	165,472	15%	29,178	18%	66,898
סביוני העיר- אנה פרנק	רמת גן	2014	09/21	2024	100%	30	18	89	13%	14	4	51,291	11%	11,503	22%	10,566
סביוני העיר- פטאי 13	גבעתיים	2013	08/20	2023	100%	28	16	94	34%	15	1	46,934	16%	6,661	14%	13,093
סביוני העיר- הפודים 50	ר"ג	2014	07/19	2022	100%	36	24	85	94%	23	1	49,554	15%	7,370	15%	12,148
סביוני העיר- חצור 16	ר"ג	2017	06/20	2022	100%	28	16	103	67%	9	7	38,063	20%	4,738	12%	9,859
סביוני העיר- קק"ל 7	גבעתיים	2017	05/20	2022	100%	31	19	121	83%	15	4	64,371	14%	17,147	27%	20,599
סביוני העיר- המעיין 39	גבעתיים	2017	11/20	2023	100%	36	24	96	14%	16	8	73,094	19%	16,868	23%	27,389
סביוני חריש 6-7	חריש	2015	03/21	2022	100%	64	64	101	62%	61	3	69,109	20%	10,944	16%	9,163
סביוני חריש 8-9	חריש	2015	11/21	2023	100%	62	62	100	24%	14	48	69,841	17%	13,199	19%	9,522
הנרקיסים ב- יד	ראשל"צ	2017	07-12/20	2022	50%	250	250	114	76%	227	23	198,509	10%	18,926	10%	30,396
הנרקיסים ג-ד	ראשל"צ	2017	10-12/20	2022-2023	50%	304	304	114	64%	273	31	238,977	10%	22,824	10%	35,829
<b>סה"כ</b>						<b>1,862</b>	<b>1,734</b>			<b>1,148</b>	<b>586</b>	<b>4,200,096</b>		<b>989,796</b>	<b>24%</b>	<b>1,283,611</b>

<sup>1</sup> הנתונים הכספיים מתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט.

<sup>2</sup> המידע המפורט בטבלה ביחס לסך ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו, מתבססים על הנחות, תחזיות ו/או תכניות עבודה של החברה, אשר אין וודאות כי יתממשו במלואם. בהקשר זה יובהר עוד כי הערכת ההכנסות הצפויות מבוססת על מחירי המכירה באותו הפרויקט וכי הערכת ההוצאות הצפויות (מלבד עלות הקרקע אשר ידועה כולה או בחלקה) מבוססת ברובה על חוזים חתומים עם קבלנים ויועצים. ההכנסות הצפויות, סך העלויות הצפויות, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקט ושיעורו בפועל עשויים להיות שונים מהמידע המפורט בטבלה, אם תחזיות החברה או תכניות העבודה שלה כאמור לא יתממשו, כולן או חלקן.

## פרויקטים בביצוע- נתונים צפויים

פרויקטים בביצוע ליום האחרון של שנת הדיווח – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																			
שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021				מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ	חוזים תתומים			חוזים לא תתומים		עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21	עלויות מצטברות שהוכרו עד ליום 31.12.21	יתרת עלויות שטרם הושקעו ליום 31.12.21	אחרות	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	בנייה	קרקע היטלים ופיתוח	סה"כ	
	קרקע ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	הכנסות שטרם הוכרו בפרויקט	סה"כ הכנסות שהוכרו מחוזים תתומים	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים									מקדמות שנתקבלו
סביון VIEW, ירושלים	194,134	230,802	8,158	36,267	60,062	270,395	259,028	39.0	37.6	37.7	192,889	199,973	321,068	71,794	251,073	40.98	322,867	63,839	20%
מגדל סביון סיטי-4-5	66,870	4,977	-	15,682	151,728	431	238,826	17.0	-	-	2,190	28,911	644	30,457	255,829	17.02	286,286	47,460	17%
DUO מגדלי סומייל	621,632	40,330	68,270	64,924	740,609	40,612	1,495,152	63.3	-	-	167,460	486,541	57,887	596,114	1,550,016	63	2,146,130	650,978	30%
סביוני השרון-כפר יונה 9-11	38,199	79,826	3,495	6,973	7,801	126,851	9,443	14.3	13.1	-	141,937	23,535	154,008	11,464	-	-	11,464	2,021	18%
סביוני העיר-אנה פרנק	14,517	1,976	13	3,923	19,359	3,822	35,966	30.2	-	-	12,097	25,374	4,833	32,638	13,820	33.9	46,458	10,492	23%
סביוני העיר פטאי 13	16,847	5,486	65	2,845	15,030	13,888	26,385	32.7	28.7	-	18,617	25,547	16,185	27,979	2,770	36.0	30,749	4,364	14%
סביוני העיר- הפודים 50	17,163	16,451	397	4,621	3,552	37,672	4,512	23.3	25.6	24.1	28,554	18,623	44,172	3,005	2,377	23.1	5,382	870	16%
סביוני העיר חצור 16	12,677	9,901	451	2,689	7,607	11,911	21,414	22.7	-	-	9874	10045	13,432	6,487	18,144	23.1	24,631	3,217	13%
סביוני העיר קק"ל 7	19,667	12,901	311	5,220	9,125	30,989	16,235	25.4	27.5	-	28,501	21,459	41,508	8,452	14,411	27.6	22,863	6,628	29%
סביוני העיר המעיין 39	19,818	3,767	8	3,654	28,979	5,442	50,784	31.3	28.7	-	22,136	26,139	6,943	41,332	24,819	33.5	66,151	15,367	23%
סביוני חריש 6-7	9,581	30,507	322	781	16,974	34,369	23,796	10.7	-	-	23,523	42,346	40,727	25,142	3,240	10.8	28,382	4,586	16%
סביוני חריש 8-9	9,280	12,414	314	524	34,110	3,396	53,246	11.2	-	-	5,452	10,561	4,187	11,826	53,828	11.2	65,654	12,408	19%
הנרקיסים ב-יד	58,337	68,660	3,040	5,989	43,557	116,866	62,718	19.8	14.6	11.1	123,887	43,936	127,978	39,845	30,686	20.4	70,531	7,814	11%
הנרקיסים ג-ד	68,362	71,404	3,057	7,426	65,904	117,888	98,265	18.9	15.6	10.8	145,508	50,709	129,312	66,905	42,760	20.6	109,665	11,400	10%
<b>סה"כ</b>	<b>1,167,084</b>	<b>589,402</b>	<b>87,901</b>	<b>161,518</b>	<b>1,204,397</b>	<b>814,532</b>	<b>2,395,770</b>				<b>922,625</b>	<b>1,013,699</b>	<b>962,884</b>	<b>973,440</b>	<b>2,263,773</b>		<b>3,237,213</b>	<b>841,444</b>	<b>26%</b>

ג. ניתוחי רגישות<sup>1</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>2</sup> שנערכו לפרויקטים בביצוע, אשר ליום 31.12.2021 שיעור המכירות בהם הינו פחות ממחצית מסך המכירות בפרויקט, ולפיכך רמת הרגישות בעניינם עולה:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
21,877	34,669	47,460	60,251	73,043	מגדל סביון סיטי 4-5	פרויקטים בהקמה:
495,976	573,477	650,978	728,479	805,980	DUO מגדלי סומייל	
7,025	9,717	12,408	15,099	17,791	סביוני חריש 8-9	
524,878	617,863	710,846	803,829	896,814	סה"כ	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	
65,408	56,434	47,460	38,486	29,512	מגדל סביון סיטי 4-5	פרויקטים בהקמה:
717,820	684,399	650,978	617,557	584,136	DUO מגדלי סומייל	
15,531	13,970	12,408	10,846	9,285	סביוני חריש 8-9	
798,759	754,803	710,846	666,889	622,933	סה"כ	

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

1  
2

**ד. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים בביצוע ליום 31.12.2021:**

**פרויקט מהותי- סביון View**

פרטים	סעיף
סביון VIEW - (לשעבר בית מפא"י)	שם הפרויקט
רח' יפו 60 או רח' הנביאים 57 מרכז העיר ירושלים	מיקום הפרויקט
מגדל מגורים של 27 קומות הכולל 194 יח"ד, וכן בניין משרדים של 7 קומות בהיקף של כ- 4,800 מ"ר ושניהם מעל מרכז מסחרי סגור של 3 מפלסים בהיקף כולל של כ- 4,500 מ"ר וכן חניון של 2 מפלסים עבור 174 מקומות חניה.	תיאור קצר של הפרויקט
100%	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
אחזקה במקרקעין	מבנה האחזקה בפרויקט
אין	ציון שמות השותפים לפרויקט
מלאי בניינים למכירה	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2014	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
שתי חלקות בשטח כולל של 3,458 מ"ר.	שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
2022	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2022	מועד סיום שיווק צפוי
קבלן ראשי- דניה סיבוס	הסכמים עם קבלני ביצוע
חפירה 04/15, ביצוע 06/17	מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)
בעלות	זכויות משפטיות בקרקע
כמפורט מטה	חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט
יש תב"ע תקפה. ביוני 2021 התקבל היתר בניה לקומה נוספת למשרדים.	נושאים מיוחדים

מצב תכנוני ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
ל.ר	194	12,097	יחידות דיור
ל.ר	-	2,750	שטחי מסחר ומשרדים
		3,781	
ל.ר	ל.ר	ל.ר	זכויות בניה לא מנוצלות

## המשך - פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
194,072	193,035	194,134	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות זניחות
29,242	32,067	36,267	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסיים, ואגרות	
70,008	132,777	230,802	עלויות מצטברות בגין בניה	
8,158	8,158	8,158	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	
<b>301,480</b>	<b>366,037</b>	<b>469,361</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
(1,106)	647	(403)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	טעמתי לתיאור הולמות סומה זניחות
10,492	8,402	4,544	עלויות בגין פיתוח, מסיים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
199,281	143,304	55,921	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>208,667</b>	<b>152,353</b>	<b>60,062</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
29%	50.5%	81%	<b>שיעור השלמה הנדסי/כספי (לא כולל קרקע) (%)</b>	
2022	2022	2022	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
9	12	46	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
1,871	600	3,503	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
38	38	39	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	שטחי מסחר	
101	113	159	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
7,209	7,809	11,312	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	שטחי מסחר (מ"ר)	
33	34	36	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
-	-	-	שטחי מסחר	
611,218	617,598	643,935	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
232,738	254,838	392,862	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
38%	41%	61%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
93	81	35	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
6,772	6,141	2,638	יחידות דיור (מ"ר)	
2,750	2,750	2,750	מסחר (מ"ר)	
3,241	3,781	3,781	משרדים (מ"ר)	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו
243,781	247,563	259,028		
	5			מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח
	43.7			מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח



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

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל (באלפי ש"ח)	
321,068	192,889	עד ליום האחרון של 2021
71,794	199,973	שנת 2022
392,862	392,862	סה"כ

באלפי ש"ח			שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט			600,987	617,598	643,935
עלויות פרויקט צפויות			499,916	518,390	529,423
<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>			101,071	99,208	114,512
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה			10,222	19,096	50,673
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה			90,849	80,112	63,839
<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>			17%	16%	18%
מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו	41	38	37.6	37.6
מסחרי	חושב רווח גולמי שטרם	33.7	30	30.1	30.1
משרדים	הוכר (לפי שימושים)	13	12	13	13

**ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:**

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
18,470	24,438	30,407	36,376	42,344	מגורים	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
14,743	18,878	23,013	27,148	31,283	מסחרי	
5,519	7,969	10,419	12,869	15,319	משרדים	
34,525	32,466	30,407	28,348	26,289	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
23,694	23,354	23,013	22,672	22,332	מסחרי	
11,212	10,815	10,419	10,023	9,626	משרדים	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם ליווי		
216,336	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
185,010	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
9/2014	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
250,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
33,654	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע מתוך תקבולי המכירות ועד למועד הפירעון הסופי כפי שנקבע בהסכמי הליווי, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
קבלת היתרים, השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם הליווי.	תניות מרכזיות אחרות:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse:	
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום	בטוחות:	

### המשך- פרויקט מהותי בביצוע סביון VIEW:

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

**DUO סמל דרום**

פרטים	סעיף
<b>DUO סמל דרום</b>	<b>שם הפרויקט</b>
צומת הרחובות אבן גבירול-ארלוזורוב-בן סרוק בתל אביב	<b>מיקום הפרויקט</b>
הקמת 2 מגדלי מגורים בני 54 קומות (50 קומות מגורים) ו-668 יח"ד, מתחם מסחר בשלוש קומות בשטח של כ- 12,000 מ"ר ברוטו (כולל מסחר במרתף 1) ומרתפי חניה בשטח של כ- 40,000 מ"ר.	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
כ- 52%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
בעלים פרטיים	<b>ציון שמות השותפים לפרויקט</b>
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
כ- 8 דונם (לאחר השלמת הסכם החכירה מול עת"א כ- 10 דונם)	<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
מסחר ומגורים מתוכננים לשנת 2027	<b>מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן</b>
2027	<b>מועד סיום שיווק צפוי/בפועל</b>
-	<b>הסכמים עם קבלני ביצוע</b>
מבוצעות עבודות דיפון וחפירה. התקבל היתר מלא לפרויקט בחודש דצמבר 2021	<b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות עיריית תל-אביב במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 112 לפי תוכנית תא/2988/א "סמל דרום" (הושלמה ברישום)	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
הסכם שיתוף בין בעלי הזכויות במתחם, ראה ביאור ג'10 (7) לדוחות הכספיים. הסכם חכירת שצ"פ עם עיריית ת"א.	<b>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</b>
קבלת אישור לתיאום הנדסי הושלם. בגבול הפרויקט קיים תשתית של נתע – לאורך רחוב ארלוזורוב ובמפגש אבן גבירול- ארלוזורוב, בגבול עם רחוב בן סרוק- הקמה של מנהרה תת קרקעית באחריות העירייה.	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>
הושלם פינוי של מחזיק בשטחי גישה בבעלות העירייה.	<b>נושאים מיוחדים</b>

מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	65,107 מ"ר עיקרי	668	כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון
שטחי מסחר	9,620 מ"ר עיקרי		
מבנה ציבור	כ 1,070 מ"ר עיקרי		

מבנה האחזקה בפרויקט:

חברה	חלק החברה	מועד רכישת הזכויות	יח"ד סמל דרום	שטחי מסחר DUO סמל דרום מ"ר	עלויות בספרים (חלק החברה) אלפי ש"ח	יתרת הלוואה (מימון ספציפי) ליום 31.12.21 (חלק החברה) (אלפי ש"ח)	הצגה במאזן
רמ-נח בע"מ	57.50%	2007	135	1,862	175,163	93,231	שווי מאזני
אפרירם בע"מ	40%	2015	101.6	1,444	79,482	44,720	שווי מאזני
מגדלי סומייל	50%	2007	67.7	962	53,215	23,261	שווי מאזני
אפריקה מגורים	100%	2015	205.7	3,005	487,295	347,986	מלאי
		2019					למכירה
אחרים	-	-	158	2,347	-	-	-
<b>סה"כ</b>			<b>668</b>	<b>9,620</b>	<b>795,155</b>	<b>509,198</b>	

**DUO סמל דרום (המשך)**

2019 שנת	2020 שנת	2021 שנת	DUO סמל דרום - אלפי ש"ח	
511,175	511,737	621,632	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	תולדות
19,384	19,385	64,924	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	
-	20,193	40,330	עלויות מצטברות בגין בניה	
64,615	60,811	68,270	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>595,174</b>	<b>612,126</b>	<b>795,156</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
88,053	88,311	13,025	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	לוחית תולדות
92,216	107,512	59,586	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
629,644	640,905	667,998	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
20,250	7,969	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>830,163</b>	<b>844,697</b>	<b>740,609</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
0%	0%	6%	שיעור השלמה [הנדסי/כספני] (לא כולל קרקע) (%)	
<b>2027</b>			מועד השלמת בניה צפוי	

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

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

שנת 2021		
202	יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
19,369	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפני מע"מ)
-	שטחי מסחר	
202	יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
19,369	יחידות דיור (מ"ר)	
-	שטחי מסחר (מ"ר)	
48	יחידות דיור	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפני מע"מ)
-	שטחי מסחר	
2,204,017	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
654,001	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
32%	יחידות דיור- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
-	מסחר- שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
308	יחידות דיור	
31,095	יחידות דיור (מ"ר)	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
754,543	יתרת עלויות שטרם הוכרו	
1	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
48.7	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

**DUO סמל דרום**

ההכנסות והעלויות הצפויות בפרויקט:

שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021	באלפי ש"ח
1,884,957	1,939,222	2,204,017	הכנסות צפויות בגין הפרויקט
1,425,336	1,456,823	1,535,764	עלויות פרויקט צפויות
459,621	482,399	668,253	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט
-	-	17,275	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה
459,621	482,399	650,978	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה
24%	25%	30%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
47	50	63	מגורים
36	30	30	מסחרי

ניתוח רגישות לרווח הגולמי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)						
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%		
479,126	548,137	617,149	686,160	755,172	מגורים	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
16,850	25,339	33,828	42,318	50,807	מסחרי	
556,632	586,890	617,149	647,407	677,666	מגורים	השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
27,546	30,687	33,828	36,970	40,111	מסחרי	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
509,198	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
358,601	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
11/2021	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
מסגרת אשראי כספי 540,950 מסגרת ערביות חוץ מכר 210,480	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
31,752	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע עד לחודש ינואר 2023, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
השקעת הון עצמי, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכם המימון.	תניות מרכזיות אחרות:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse:	
לא נקבעו תנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום ובטוחות נוספות	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ ואפרירם בע"מ ראו ביאור 10 ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים נוספים בקשר עם סטס סמל דרום, ראו דוחות מידיים מיום 29.12.2014, 27.1.2015, 4.2.2015, 2.8.2016, מיום 13.9.2016, מיום 29.11.2017, מיום 5.2.2019, ומיום 17.3.2019, ומיום 30.5.2019 ומיום 24.10.2019 (מס' אסמכתאות: 2014-01-232533, 2015-01-019537,

2019-01-024430, 2016-01-096529, 2016-01-122149, 2017-01-111270, 2019-01-012741, 2019-01-022744, 2019-01-053596 ו-2019-01-090594, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזה על דרך של הפניה.

### 7.11.3 נתונים בדבר פרויקטים בתכנון

א. להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים בתכנון אשר החברה טרם החלה בביצועם ליום 31.12.2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח המתייחסים לחלקה של החברה בפרויקט):

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

ביחס לנתונים המפורטים בטבלה שלהלן מובהר, כי לחברה זכויות שונות בפרויקטים השונים, לרבות זכויות מכוח הסכמי פיתוח, זכויות בעלות, חכירות מהוונות וחכירות משנה. המצב התכנוני הסטטוטורי של רוב הפרויקטים בטבלה להלן הינו כי ישנה תב"ע בתוקף וכי הפרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים, ובכוונת החברה להתחיל בבניית הפרויקט כולו, או חלקו, בשנת 2022.

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

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

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

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

## ב. פרויקטים בתכנון-נתונים צפויים

פרויקטים בתכנון-נתונים כלליים על הפרויקטים												
יח"ד בפרויקט				יח"ד כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות בספרים ליום 31.12.2021	מועד רכישת הקרקע	מיקום הפרויקט	שם
מצב תכנוני מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי										
מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה									
117	119	117	119	119	100%	הסכם מימון קרקע	2024	2022	69,451	2002/2017	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל 1005
116	84	116	84	84	100%	הסכם מימון קרקע	2024	2022	48,634	2002/2017	גבעת שמואל	סביוני גבעת שמואל 1004
114	114	114	114	114	50%	ליווי פתוח	2025	2022	26,864	2015	קרית ביאליק	חלומות וסביונים 2-קרית ביאליק
96	216	115	180	180	100%	הסכם ליווי	2024	2022	126,071	2018	נס ציונה	סביון ואירוס-מחיר למשתכן נס ציונה
112	82	112	82	150	100%	-	2024	2022	13,848	2019	רעננה	סביוני רעננה
101	42	101	42	42	50%	-	2024	2022	3,191	2011	נס ציונה	סביוני נצר 31
107	159	127	122	143	93%	הסכם מימון קרקע	2028	2022	265,312	2007, 2015, 2020	תל אביב	סמל צפון-מגרש 122
77	31	101	24	24	65%	הסכם מימון קרקע	2028	2022			תל אביב	סמל צפון-מגרש 123
67	24	67	24	49	77%	-	2024	2022	1,198	2019	תל אביב	סביוני העיר-בלוך 39-41
92	88	92	88	122	100%	הסכם ליווי	2025	2022	37,998	2017	ירושלים	סביוני קטמון החדשה (סן מרטין)
959			879	1,027					592,567			סה"כ

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות המכירים ורווח צפוי בפרויקט															
סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%)	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א)+(ב)+(ג)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים:		חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזי מכירה מחייבים) ליום 31.12.2021			מחיר הממוצע למ"ר <sup>1</sup>	מגורים/ מסחר	סה"כ יתרת עלויות שטרם הושקעו	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021				שם
					הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו:		מספר חוזים מוקדמים חתומים				מגורים/ מסחר	תכנון ואחרות	בנייה	עלויות מימון שהוזנו לפרויקט	
			מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)	יתרת סכומים ליקבל לפי חוזים: (ב)	מקדמות שנתקבלו (א) :									
26%	77,455	300,881	21.7	224,681	71,012	5,188	34	21.1	-	153,975	2,319	-	2,911	64,220	סביוני גבעת שמואל 1005
23%	47,291	207,511	22	156,085	48,047	3,379	22	19.3	-	111,586	1,651	-	1,651	45,332	סביוני גבעת שמואל 1004
20%	17,066	86,267	13.3	86,267	-	-	-	-	-	42,338	1,766	11,111	361	13,626	חלומות וסביונים 2-קרית ביאליק
12%	41,208	348,731	18.9	255,982	83,627	9,122	76	12.7	-	181,451	3,193	-	7,699	115,179	סביון ואירוס-מחיר למשתכן נס ציונה
16%	35,973	222,479	23.3	150,202	61,994	4,443	25	24	מגורים	172,658	3,152	-	-	10,696	סביוני רעננה
			25	5,840	-	-	-	מסחר							
26%	14,748	57,651	21.3	45,171	-	-	-	-	מגורים	39,712	452	-	-	2,740	סביוני נצר 31
			10	12,480	-	-	-	מסחר							
29%	351,797	1,213,737	63.5	1,213,737	-	-	-	-	-	596,628	6,014	-	11,945	247,353	סמל צפון
29%	22,980	80,020	65	80,020	-	-	-	-	-	55,842	1,198	-	-	-	בלוך
24%	46,136	191,574	27.4	110,903	69,136	5,035	37	21	-	107,440	3,762	599	182	33,455	סביוני קטמון החדשה
			20.8	6,500											
<b>24%</b>	<b>654,655</b>	<b>2,708,851</b>		<b>2,347,868</b>	<b>333,816</b>	<b>27,167</b>	<b>194</b>			<b>1,461,630</b>	<b>23,507</b>	<b>11,710</b>	<b>24,749</b>	<b>532,601</b>	<b>סה"כ</b>

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ לתקופה שנתיימה ביום 31.12.2021



## ניתוחי רגישות<sup>2</sup>

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי<sup>3</sup> שנערכו לפרויקטים בתכנון, אשר ליום 31.12.2021 נמכרו בהם יח"ד או שהוחל בשיווק משמעותי שלהם).

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה						
השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בתכנון:
54,987	66,221	77,455	88,689	99,923	סביוני גבעת שמואל 1005	
31,683	39,487	47,291	55,095	62,899	סביוני גבעת שמואל 1004	
15,610	28,409	41,208	54,007	66,806	סביון ואירוס-מחיר למשתכן נס ציונה	
20,369	28,171	35,973	43,775	51,577	סביוני רעננה	
32,780	39,458	46,136	52,814	59,492	סביוני קטמון החדשה	
<b>155,429</b>	<b>201,746</b>	<b>248,063</b>	<b>294,380</b>	<b>340,697</b>	<b>סה"כ</b>	

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה						
השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	פרויקט	פרויקטים בתכנון:
89,201	83,328	77,455	71,583	65,710	סביוני גבעת שמואל 1005	
55,840	51,566	47,291	43,017	38,742	סביוני גבעת שמואל 1004	
57,767	49,488	41,208	32,929	24,650	סביון ואירוס-מחיר למשתכן נס ציונה	
44,898	40,436	35,973	31,510	27,048	סביוני רעננה	
57,921	52,029	46,136	40,244	34,351	סביוני קטמון החדשה	
<b>305,627</b>	<b>276,847</b>	<b>248,063</b>	<b>219,283</b>	<b>190,501</b>	<b>סה"כ</b>	

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

<sup>2</sup>  
<sup>3</sup>

ה. להלן פרטים נוספים על פרויקטים מהותיים שהחברה מתכננת ליום 31.12.2021

**פרויקט מהותי- סביוני גבעת שמואל**

פרטים	סעיף
<b>סביוני גבעת שמואל</b>	<b>שם הפרויקט</b>
צפון גבעת שמואל	<b>מיקום הפרויקט</b>
עפ"י תב"ע בתוקף הפרויקט כולל 695 יח"ד ב-9 מגדלי מגורים + כ- 2,500 מ"ר מסחר.	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
100%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
אחזקה בחברת פרויקט	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
אין	<b>ציון שמות השותפים לפרויקט</b>
מלאי מקרקעין/מלאי בניינים למכירה	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
2012-2017	<b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
24.5 דונם (עפ"י תב"ע בתוקף)	<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
שלב א' (מגרש 103-130 יח"ד)-2018 שלב ב' (מגרש 102-130 יח"ד)- בניין 100 (65 יח"ד) 2019. בניין 200 (65 יח"ד)-2020 מגרש 1001- נמכר לקרן ריט אקונה. מגרש 1005- יצא לשיווק ב-05.2021 התקבל היתר ברבעון 1 2022 מגרש 1004- יצא לשיווק ב-10.2021, צפי לקבלת היתר ברבעון 2 2022. מגרשים 1006 ו 1007 – מועד סיום ביצוע צפוי 2026	<b>מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן</b>
-	<b>מועד סיום שיווק צפוי</b>
קבלן מבצע מגרש 102,103- עץ השקד. קבלן מבצע 1004,1005- דניה סיבוס. קבלן מבצע מגרש 1004- טרם נבחר	<b>הסכמים עם קבלני ביצוע</b>
שלב א' מגרש 103-130 יח"ד-1.8.16 שלב ב' מגרש 102-130 יח"ד-23.7.17 מגרשים 1004 ו 1005 – שנת 2022 מגרש 1006 ו 1007 – שנת 2023	<b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
בעלות	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
אין	<b>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</b>
-	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט</b>
ביום 13.7.2017 התקשרה החברה בהסכם (בס"ק זה להלן: "ההסכם") לרכישת מלוא זכויותיו של השותף בחברת גבעת שמואל החדשה (בה מחזיקה החברה ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע), מר משה אהרוני (בס"ק זה להלן: "גבעת שמואל" ו- "השותף", בהתאמה) הכוללות את מלוא אחזקותיו של השותף בגבעת שמואל ואת הלוואת הבעלים אשר העמיד השותף לגבעת שמואל, בתמורה לסך של 157.5 מיליון ש"ח. בהתאם לכך, החל מהמועד האמור, מחזיקה החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של גבעת שמואל. לפרטים נוספים בקשר עם רכישת הזכויות של השותף בגבעת שמואל, ראו ביאור ח' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2017 והדוח המידי מיום 16.7.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-060688). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.	<b>נושאים מיוחדים</b>

**המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל**

מצב תכנוני ליום 31.12.2021			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	76,980	695	-
שטחי מסחר ומשרדים	2,500	-	-
זכויות בניה לא מנוצלות	-	-	עד היום התקבלו היתרים ל- 230 יח"ד (30,272 מ"ר עיקרי)

פרויקט	סטטוס	מס' יח"ד	סעיף
שלב א (300, 400)	הסתיים	130	ד'7.10.1
שלב ב (100,200)	הסתיים	130	ד'7.10.1
מגרשים 1004 ו 1005	בשיווק	203	ב'7.10.2
מגרשים 1007 ו 1006	עתודות	148	
<b>סה"כ</b>		<b>611</b>	

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

שנת 2020	שנת 2021	מגרשים 1004 ו-1005 - בתכנון	
108,357	109,552	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
1,659	3,970	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	-	עלויות מצטברות בגין בניה	
4,361	4,562	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
<b>114,377</b>	<b>118,084</b>	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	
24,851	27,772	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
18,641	33,865	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
194,813	202,940	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
1,588	984	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
<b>239,833</b>	<b>265,561</b>	<b>סה"כ עלות שנותרה להשלמה</b>	
-	-	<b>שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)</b>	
2024	2024	מועד השלמת בניה צפוי	

### המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל

שנת 2021	1004,1005 בתכנון	
508,392	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (אלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
127,626	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (אלפי ש"ח)	
25%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
147	יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
17,452	יחידות דיור (מ"ר)	
-	מסחר (מ"ר)	
118,085	יתרת עלויות בספרים שטרם הוכרו	
16	מספר חוזים שנחתמו בתום התקופה ועד תאריך הדוח	
21	מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח	

שנת 2021	באלפי ש"ח	
508,392	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
383,645	עלויות פרויקט צפויות	
124,747	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
124,747	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
25%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
21.5	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
-	מסחר	

שנת 2021	מגשים 1006 ו-1007 - עתודה	
93,362	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	עלויות שהושקעו
685	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
-	עלויות מצטברות בגין בניה	
772	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)	
94,819	סה"כ עלות מצטברת בספרים	עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה
21,739	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
158,553	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
30,150	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
8,558	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
218,999	סה"כ עלות שנתורה להשלמה	
0%	שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	
2026	מועד השלמת בניה צפוי	

שנת 2021	באלפי ש"ח	
396,453	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
313,819	עלויות פרויקט צפויות	
82,635	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה	
82,635	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה	
21%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
20.3	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מע"מ)
20	מסחר	

**המשך - פרויקט מהותי סביוני גבעת שמואל**

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט - הסכם מימון		
185,880	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
186,023	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2012-2017	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
186,000	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית [ניתן לציין טווח]:	
הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה		מועדי פירעון קרן וריבית:
הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות פיננסיות מרכזיות:
"הימנעות מלפרוע הלוואות בעלים, להימנע מחלוקה ללא קבלת אישור התאגיד הבנקאי וכיו"ב		תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:
השקעת הון עצמי, עמידה בתנאי מכירה מוקדמת, עמידה בלוחות זמנים, התחייבות כי לא יחול שינוי שליטה אלא בהסכמת הבנק, העמדת בטוחות, והכל כמפורט בהסכמי הליווי."		
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין, שעבודים וערבות החברה לחוב גבעת שמואל		בטוחות:

**סמל צפון**

פרטים	סעיף
<b>סמל צפון</b>	<b>שם הפרויקט</b>
צומת הרחובות אבן גבירול-ז'בוטינסקי-בן סרוק בתל אביב	<b>מיקום הפרויקט</b>
הקמת מגדל מגורים בן 48 קומות מגורים ו-226 יח"ד, ומרתפי חניה בשטח של כ- 17,206 מ"ר במגרש 122, ובניין בבנייה מירקמית בן 7 קומות מגורים במגרש 123.	<b>תיאור קצר של הפרויקט</b>
כ- 88%	<b>חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מבנה האחזקה בפרויקט</b>
בעלים פרטיים	<b>ציון שמות השותפים לפרויקט</b>
ראו טבלת שיטת הצגה בדוחות הכספיים להלן	<b>שיטת הצגה בדוחות הכספיים</b>
ראו טבלת מבנה אחזקה בפרויקט להלן	<b>מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
מגרש 122 - 871 מ"ר, מגרש 123 - 1,644 מ"ר	<b>שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט</b>
2028	<b>מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן</b>
2028	<b>מועד סיום שיווק צפוי/בפועל</b>
-	<b>הסכמים עם קבלני ביצוע</b>
2022	<b>מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)</b>
אחזקה בחברות רמנח בע"מ, אפרירם בע"מ, מגדלי סומייל בע"מ וכן רכישת זכויות ישירות בקרקע מקרן הגמלאות המרכזית של עובדי ההסתדרות בע"מ (בניהול מיוחד). רכישת זכויות במסגרת הליך פירוק שיתוף ביחס לזכויות במגרש 122 לפי תוכנית תא/מק/2988/ב "סמל צפון".	<b>זכויות משפטיות בקרקע</b>
הסכמי קומבינציה ושירותי בניה ביחס לכ- 43% מהזכויות במגרש 122.	<b>הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)</b>
-	<b>חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט</b>
-	<b>דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט</b>
השלמת פינוי של מחזיקים בתחומי המגרשים ובמגרשי תוכנית נוספים.	<b>נושאים מיוחדים</b>

**מגרש 122**

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	174	21,510 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
-	-	מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון	226	21,070 מ"ר עיקרי	יחידות דיור
		כ-1,771 מ"ר עיקרי	מבנה ציבור

**מגרש 123**

מצב תכנוני נוכחי			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	24	2,140 מ"ר עיקרי	יחידות דיור

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן			
הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
כולל שבס 30% ותוספת מטרים לפי תיקון כחלון	31	2,536 מ"ר עיקרי	יחידות דיור

**סמל צפון (המשך)**

מבנה האחזקה בפרויקט:

מגרש 122					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיוק	אחוז בשיוק
אפרירם בעמ	2.07%	3.61	4.69	4.69	3.0%
מגדלי סומייל בעמ	1.4%	2.41	3.12	3.12	2.0%
רמנח	7.8%	13.55	17.60	17.60	11.1%
אפריקה מגורים (נרכש מקגמ)	2.1%	3.61	4.68	4.68	3.0%
אפריקה מגורים רכישה	43.6%	75.88	98.56	98.56	62.2%
אפריקה מגורים קומבינציה	25.5%	44.40	57.67	29.70	18.8%
שירותי בניה	17.6%	30.55	39.68		
<b>סה"כ</b>	<b>100.0%</b>	<b>174.0</b>	<b>226.0</b>	<b>158</b>	<b>100.0%</b>

מגרש 123					
שם	אחוז	יח"ד תב"ע	יח"ד היתר	יח"ד לשיוק	
אפרירם בעמ	37.5%	9.00	11.63	11.63	11.63
מגדלי סומייל בעמ	25.0%	6.00	7.75	7.75	7.75
אפריקה מגורים	37.5%	9.00	11.63	11.63	11.63
<b>סה"כ</b>	<b>100.0%</b>	<b>24</b>	<b>31</b>	<b>31</b>	<b>31</b>

DUO סמל צפון - אלפי ש"ח		שנת 2021
עלויות החשבה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	247,353
	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות	6,014
	עלויות מצטברות בגין בניה	-
	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונן)	11,945
	<b>סה"כ עלות מצטברת בספרים</b>	<b>265,312</b>
עלויות שטרם חולמו וחלטה	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	
	עלויות בגין בניה שטרם הושקעו (אומדן)	
	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)	
	<b>סה"כ עלות שנתורה להשלמה</b>	<b>596,628</b>
שיעור השלמה [הנדסי/כספי] (לא כולל קרקע) (%)	-	
מועד השלמת בניה צפוי	2028	

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

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

באלפי ש"ח		שנת 2021
הכנסות צפויות בגין הפרויקט		1,213,737
עלויות פרויקט צפויות		861,940
<b>רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט</b>		<b>351,797</b>
מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה		-
מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה		351,797
<b>שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)</b>		<b>29%</b>
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) (לפני מעמ)	מגורים	63.5
	מסחר/משרדים	-

**סמל צפון (המשך)**

מימון ספציפי שגלוקה לפרויקט – הסכם מימון		
166,750	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2021
166,750	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	31.12.2020
תאגיד בנקאי	מוסד מלווה:	
2020	תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:	
166,750	סה"כ מסגרת (במטבע המסחרי):	
-	מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:	
פריים בתוספת מרווח	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית:	
הקרן תיפרע בתום התקופה, הריבית תיפרע מדי תקופה	מועדי פירעון קרן וריבית:	
-	תניות פיננסיות מרכזיות:	
-	תניות מרכזיות אחרות [לרבות: קצב מכירות וכדומה]:	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:	
לא	האם מסוג non-recourse [כן/לא]:	
טרם התקיימו התנאים	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הלווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:	
משכנתא על הזכויות במקרקעין	בטחונות:	

לפרטים בדבר התקשרותה של החברה עם רמ-נח בע"מ, מגדלי סומייל ואפרירם ראו ביאור 10'ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

**סמל צפון-תל אביב- מגרש 122**

ביום 27.1.2020 הוכרזה הצעתה של החברה, במסגרת הליך פירוק שיתוף בקשר למגרש 122 לפי תב"ע תא/מק/2908/ב- "סמל צפון", חלקות מקור 16, 17 ו-18 בגוש 6213, בתל אביב (להלן: "המקרקעין" ו- "ההליך", בהתאמה), כהצעה הזוכה. ההצעה הזוכה משקפת למקרקעין שווי של כ- 425 מיליון ש"ח. בהתאם, שילמה החברה כ- 185 מיליון ש"ח בתמורה לזכויות במקרקעין המהוות כ- 76 יחידות דיור. רכישת המקרקעין הושלמה ביום 6.12.2020. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים של החברה מיום 27.1.2020, מיום 10.5.2020 ומיום 7.12.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-008866, 2020-01-045426 ו- 2020-01-132708, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה. בנוסף מחזיקה החברה בזכויות במקרקעין (במישרין ובעקיפין) בקשר לכ- 23 יחידות דיור נוספות וכן התקשרה בהסכמי קומבינציה ושירותי בניה עם בעלי זכויות במקרקעין בהיקף כולל של כ- 75 יחידות דיור נוספות.

**7.11.4 פרויקטים נוספים ("קרקעות בעתודה" ו- "פרויקטים מותלים")**

בנוסף לפרויקטים שהחברה מבצעת ומתכננת, מחזיקה החברה במלאי קרקעות בעתודה (להלן: "קרקעות בעתודה"). כמו כן, מתכננת החברה פרויקטים שהעסקאות בקשר עמן טרם נכנסו לתוקף (להלן: "פרויקטים מותלים"). למען הסר ספק מובהר, כי הקמת הפרויקטים כאמור והנתונים המפורטים להלן, המתייחסים למספר היחידות והעלות הצפויה של הפרויקט מהווים מידע צופה פני עתיד, והם מבוססים, בין היתר, על ההנחות, כדלקמן: (1) החברה תקבל החלטה לעשות שימוש



בקרקות בעתודה או יתקיימו התנאים המתלים לכניסת הפרויקטים המותלים לתוקף, לפי הענין; (2) בהתאם לציפיות החברה, כל בעלי הזכויות הנוספים במקרקעין יצטרפו לפרויקט המתוכנן; (3) התוכניות ו/או הבקשות שהגישה ו/או תגיש החברה יאושרו ויקבלו תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין, בתמהיל יחידות הדיור ו/או בתכנון יחידות הדיור, לעומת הכמות, התמהיל והתכנון שצפתה החברה; (4) לא יחולו שינויים מהותיים באגרות, בהיטלים ו/או במסים החלים על צדדים לעסקאות מקרקעין; (5) עלויות הבניה וכן יתר עלויות המכר יהיו בהתאם להערכות החברה. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי באחד או יותר מהגורמים דלעיל, עשוי לחול שינוי מהותי במספר היחידות ו/או בעלויות שהחברה צופה.

**להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה אשר לחברה זכויות בהם ליום 31.12.2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

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

נתוני רווחיות לפרויקטים שביצעם צפוי להתחיל ב 5 שנים הקרובות הינם מידע צופה פני עתיד המבוסס על נתונים המצויים בפני החברה לתאריך הדוח. יתכן כי בעקבות גורמים שאינם תלויים בחברה.

א. עתודות שהחברה מייעדת לבניה למגורים

עתודות שחברה מייעדת לבניה למגורים															
זכויות בניה			שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים שביצועם צפוי להתחיל ב-5 שנים הקרובות			חלק התאגיד האפקטיבי (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלות מקורית			
סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר													
תב"ע בתוקף	335 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	288 יח"ד+ 43,530 מ"ר למסחר ותעסוקה	34,320	20%	54,726	267,590	25%	400	-	400	-	-	2019	נשר	נשר שלב א'
תב"ע בתוקף	270	278	17,353	19%	22,461	116,589	25%	386	-	386	-	-	2019	נשר	נשר שלב ב'
תב"ע בתוקף	1,512 יח"ד+ 45,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	1,354 יח"ד+ 45,152 מ"ר למסחר ותעסוקה	77,669	-	-	-	25%	1,880	-	1,880	-	-	2019	נשר	נשר שלב ג'
תב"ע בתוקף	148 יח"ד+2,500 מ"ר למסחר	148 יח"ד+2,500 מ"ר למסחר	13,212	21%	82,635	396,453	100%	94,859	-	1541	772	92,546	2012/2017	גבעת שמואל שמואל	גבעת שמואל 1006 1007
תב"ע בתוקף (עסקת קומבינצית תמורות כ 22%)	467	412	41,100	20%	137,921	685,855	100%	5,695	-	2,602	-	3,093	2012	קרית אתא	גבעת הכלניות
תב"ע בתוקף	310	256	43,927	19%	93,385	497,216	51%	64,530	-	1336	2327.14	60,867	2008	הרצליה	אולפני הרצליה
תב"ע בתוקף לקראת הגשה להיתר	278 יח"ד מסחר+700 מ"ר מסחר	278 יח"ד מסחר+700 מ"ר מסחר	3,627	24%	85,433	350,000	50%	מוצג על בסיס שווי מאזני					2018	ירושלים	רמת שרת
בפרסום למתן תוקף	124	124	-	19%	40,621	214,941	100%	595	-	595	-	-	2014	פתח תקווה	הרב פינטו

עבודות שחברה מייעדת לבניה למגורים – המשך															
זכויות בנייה		שטח במ"ר	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2023-2025			חלק התאגיד האפקט (%)	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום האחרון של תקופת הדיווח					מועד רכישה	מיקום	שם	
מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	מצב תכנוני נוכחי		רווח גולמי צפוי באחוזים	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויות (חלקנו)		עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.21	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלויות תכנון ואחרות	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות מקורית				
		סטטוס הליכי תכנון	יח"ד/ייעוד אחר	יח"ד/ייעוד אחר											
התוכנית שבסמכות הועדה המקומית- הוגשה לוועדה ז	64	49	4,800	23%	37,552	162,332	100%	1,017	-	1,017	-	-	2020	נתניה	נתניה רוזנוסר
ת.ב"ע בתוקף.	60	60	3,395 מ"ר, מתכם 1000 למגורים	26%	24,784	95,243	67%	15,694	-	1048	-	14,646	2005	רמת גן	רמת מרפא
תב"ע מתארית ללא איחוד וחלוקה בתוקף המייעדת את המקרקעין למגורים. תוכנית לאיחוד וחלוקה נמצאת בהכנה. (עסקת קומבינצית תמורות כ 15%)	270	-	6,763	-	-	-	100%	1,341	-	411	-	930	2003	הוד השרון	ביאליק על הפארק-אפק
חברת דירה להשכיר מקדמת תוכנית מתאר חדשה במסלול הוועדה המחוזית.	120	-	39,058	-	-	-	100%	56,833	-	-	-	56,833	2018	הוד השרון	הוד השרון - עפרון
	145	145	7,707	-	-	-	50%	14,558	-	-	-	14,558	2020	רמת השרון	פרדס בחסכון
הומלצה להפקדה בתנאים על ידי הוועדה המקומית ועברה תנאי סף בועדה המחוזית	700 יח"ד+45,700 מ"ר מסחר, תעסוקה ודירור מוגן	-	55,000	-	-	-	34%	132,147	-	63	-	132,084	2021	אזור	אזור
	24	-	6,261	-	-	-	100%	128	-	128	-	-	2016	הוד השרון	הוד השרון
תב"ע בתוקף	6	6	1,262	-	-	-	100%	1,253	-	353	30	870	2015	חריש	חריש ה'
זכויות ל 5 יח"ד במושע.	5	5	279	-	-	-	67%	1,735	-	-	-	1,735	2007	ירושלים	סבינוי ארנונה
	4,838	3,403		21%	579,519	2,786,219		393,051		11,760	3,129	378,162			סה"כ

ב. עתודות מקרקעין נוספות

מזב תכנוני סטטוטורי	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	סוג הזכויות <sup>4</sup>	המקרקעין
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקה 31 גוש 11073, יקנעם
קרקע חקלאית.	--	בעלות	חלקות 17 ו- 18 (בחלק) גוש 11072, יקנעם
שטח המיועד על פי תב"ע בתוקף לשמורת טבע.	--	בעלות	חלקות 105, 106, 107 (בחלק), 155 (בחלק), 363 (בחלק) גוש 12257 חיפה
שטח המיועד לפי תב"ע בתוקף לשטח פרטי פתוח.	--	בעלות	חלקה 23 בגוש 11203 חיפה <sup>5</sup>

ג. להלן פרטים נוספים בקשר עם קרקעות עיקריות בעתודה ליום 31.12.2021:"סביוני הנשיא" - ירושלים

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

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

יצוין, כי ביום 10.5.2021 הושלמה התקשרותה של החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח, אשר התקבלה במלואה. לפרטים נוספים ראו ביאור 11ג לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.

אולפני הרצליה

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

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

**7.11.5 להלן ריכוז נתונים על פרויקטים מותלים של החברה ליום 31.12.2021 (נתונים כספיים באלפי ש"ח):**

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

בטבלה זו -

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

"מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט" - הכוונה ליחידות דיור שהחברה ו/או הצדדים לעסקה המשותפת הינם בעלי הזכויות בהן (לא כולל יחידות דיור להן יהיו זכאים בעלים בעסקאות קומבינציה). הנתונים המתייחסים לתוכניות שטרם אושרו מהווים מידע צופה פני עתיד, הואיל ואישור תוכניות כאמור כרוך בין היתר בהליכים סטטוטוריים שאינם בשליטת החברה. הנתונים כאמור משקפים את כוונת החברה בלבד ואין כל ודאות כי התוכניות והבקשות שהוגשו ו/או יוגשו על ידי החברה יאושרו (אם בכלל) במלואן ו/או באופן חלקי.

## ב. פרויקטים מותלים-נתונים

פרויקטים מותלים ואחרים														
מזב טכנוני סטטוטורי ותנאים מותלים עיקריים	כמות יח"ד לפיני	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בין השנים 2023-2025			מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפויים (חלקנו)								
תב"ע בתוקף	56	96%	פינוי בינוי	17%	47,708	282,500	2026	2023	3,104	160	2018	100%	ירושלים	בוליביה
תב"ע בתוקף	150	87%	פינוי בינוי	21%	73,567	353,743	2028	2024	-	270	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן- שלב א-ב
תב"ע בתוקף	226	87%	פינוי בינוי	-	-	-			-	404	2020	50%	ירושלים	קדמת גונן שלב ג-ה
תב"ע בתוקף	84	80%	פינוי בינוי	25%	120,396	475,096	2028	2025	2,979	168	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות קרית אונו שלב א
תב"ע בתוקף	84	80%	פינוי בינוי	-	-	-			2,979	168	2021	50%	קרית אונו	הצבר הרקפות קרית אונו-שלב ב
תב"ע בתוקף	48	77%	פינוי בינוי	17%	49,050	283,543	2028	2024	-	215	2020	100%	לוד	לאה גולדברג- שלב א
תב"ע בתוקף. כולל תוספת מתוכננת של 104 יח"ד	72	77%	פינוי בינוי	-	-	-			-	323	2020	100%	לוד	לאה גולדברג- שלב ב
תב"ע בתוקף	32	80%	תמ"א	25%	22,347	88,641	2027	2024	457	36	2020	50%	תל אביב	זבוטינסקי -135- 137 - ת"א
תב"ע בתוקף	80	95%	תמ"א	19%	25,420	133,808	2026	2023	1,192	98	2019	37.5%	תל אביב	קיצים 16-26
בהפקדה	66	60%	פינוי בינוי	19%	33,348	174,846	2027	2024	-	138	2018	50%	הרצליה	הכוזרי
אושרה להפקדה בתנאים.	64	84%	פינוי בינוי	21%	77,010	364,992	2029	2025	1,201	192	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור- שלב א
אושרה להפקדה בתנאים.	64	84%	פינוי בינוי	-	-	-			1,201	192	2019	100%	נתניה	זלמן שניאור- שלב ב
אושרה למתן תוקף בתנאים	130	80%	פינוי בינוי	12%	36,021	290,529	2029	2025	388	337	2021	100%	חיפה	מתחם חיל הים
תנאי סף בועדה המקומית ולא מקודמת כרגע על ידה- על רקע שאלת השלבויות	96	92%	פינוי בינוי	-	-	-			642	288	2018	100%	נתניה	פנחס לבון
לקראת דיון בועדה המקומית	165	74%	פינוי בינוי	-	-	-			-	327	2020	50%	רמת גן	אבא הלל
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף. הוגשה תוכנית סטטוטורית	-	-	קומבינציה	-	-	-			600	394	2021	50%	נתניה	בן צבי נתניה 542

פרויקטים מותלים ואחרים (המשך)														
מצב תכנוני סטטוטורי ותנאים מתלים עיקריים	כמות יח"ד לפינוי	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם	סוג התקשרות	רווחיות לפרויקטים הצפויים להתחיל בביצוע בן השנים 2023-2025			מועד סיום בנייה משוער בפרויקט	מועד תחילת בנייה מתוכנן בפרויקט	עלות הקרקע בספרים 31.12.2021 (אלפי ש"ח)	מס' היחידות הכולל אשר החברה מבקשת לכלול בפרויקט	מועד רכישת הזכויות בקרקע	חלק החברה בפרויקט	מיקום	הפרויקט
				שיעור רווח גולמי צפוי (%)	רווח גולמי צפוי	הכנסות צפיות (חלקנו)								
	71	66%	פינוי בינוי	-	-	-			-	355	2021	50%	נהריה	ויצמן רמז נהריה
	30	95%	פינוי בינוי	-	-	-			134	150	2021	50%	נהריה	קרן היסוד הרצל נהריה
	39	80%	פינוי בינוי	-	-	-			378	70	2018	50%	רמת גן	גורי יהודה
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף.	-	-	קומבינציה	-	-	-				67	2021	100%	ירושלים	דינמוטר
התנאי המתלה העיקרי – כניסת תב"ע לתוקף.	-	-	קומבינציה	-	-	-			-	140	2021	100%	חדרה	רוזנוסר חדרה
	21	100%	תמ"א	-	-	-			100	61	2018	50%	בת ים	ארלזרוב 24
בתאום מול העירייה. 104 יח"ד כוללות 8 חנויות	104	87%	פינוי בינוי	-	-	-			1,113	136	2018	100%	תל אביב	דרך השלום-71 75
בתאום מול העירייה. בנוסף: 40,000 מ"ר משרדים ו+4,600 מ"ר מסחר	136	64%	פינוי בינוי	-	-	-			-	686	2019	33%	באר שבע	מתחם רגר
עברה תנאי סף.	48	81%	פינוי בינוי	-	-	-			151	157	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם B
עברה תנאי סף.	72	72%	פינוי בינוי	-	-	-			-	258	2019	50%	חיפה	ביתא רוטשילד מתחם C
	1,938				484,867	2,447,698			16,618	5,790				סה"כ

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

מידע על אשראי לליווי הפרויקט						שם
?Non-Recourse	סה"כ מסגרת אשראי	יתרה לניצול ערבויות לתאריך המאזן	תקרת אשראי ערבויות	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן	תקרת אשראי פיננסי	
לא	1,200,000	719,363	950,000	33,654	250,000	סביון, VIEW, ירושלים
לא	292,000	138,473	292,000	60,674	61,000	סביוני השרון, כפר יונה
לא	488,000	222,263	388,000	97,848	100,000	חריש
לא	597,787	25,974	232,787	17,014	365,000	סומייל דרום
לא	186,000	-	-	-	186,000	סביוני גבעת שמואל החדשה קרקע
לא	60,242	-	1,348	-	58,894	רמת שרת**
לא	231,240	162,946	231,240	59,000	59,000	סביון קטמון החדשה
לא	83,000	20,551	83,000	8,343	12,500	הפודים 50, ר"ג
לא	110,299	36,224	110,299	4,500	5,000	קק"ל 7, גבעתיים
לא	104,000	43,967	104,000	5,000	5,000	המעין 39, גבעתיים
לא	62,000	18,665	62,000	2,500	10,000	חצור 16, רמת גן
לא	81,928	16,027	81,928	15,000	15,000	פטאי 13, גבעתיים
לא	77,227	77,227	77,227	16,878	16,878	אנה פרנק 25, רמת גן
לא	247,000	196,362	198,250	48,750	48,750	א.מ.ד.ס הנרקיסים ב, יד
לא	227,000	71,727	227,000	88,500	88,500	א.מ.ד.ס הנרקיסים ג, ד
לא	146,000	130,423	146,000	-	-	חלומות וסביונים קרית ביאליק <sup>1</sup>
לא	340,000	199,051	206,000	48,659	134,000	מחיר למשתכן נס ציונה
לא	711,585	423,517	711,585	100,528	100,528	מגדלי סביון סיטי
לא	34,837	-	-	-	34,837	עפרון, הוד השרון
לא	145,711	-	45,661	6,819	100,050	סומייל, רמ-נח
לא	72,304	-	23,904	3,680	48,400	סומייל, אפרים
לא	47,420	-	19,920	4,239	27,500	סומייל, מגדלי סומייל
לא	166,750	-	-	-	166,750	סומייל, צפון
לא	100,000	-	-	-	100,000	אזור
לא	50,994	-	2,751	-	50,994	אולפני הרצליה
לא	10,109	-	-	-	10,109	רמת מרפא

טוח ריבית אשראי פיננסי פלוס 0.2 ועד פריים פלוס 1.25.

ליום 31.12.2021 החברה עומדת בתנאי הסכמי הליווי.

<sup>1</sup> ליווי פתוח



**7.11.7 להלן טבלה המרכזת ליום 31.12.2021 את ההשקעות של החברה בעסקאות משותפות (באלפי ש"ח) העוסקות בפיתוח מקרקעין בישראל<sup>6</sup>:**

חברה מוחזקת	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תב"ע בתוקף	מס' יח"ד ושטח מסחרי- לפי תכנית החברה	שיעור	עלות ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2021	חלק החברה ברווח (הפסד) 2021	חלק החברה ברווח (הפסד) 2020	חלק החברה ברווח (הפסד) 2019	חלק החברה ברווח (הפסד) שנצבר ליום 31.12.2021	דיבידנד מצטבר שחולק עד ליום 31.12.2021	סך ההשקעה בדוח המאוחד של החברה ליום 31.12.2021	הלוואות בעלים ליום 31.12.2021
מגדלי סומייל בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עבודות פרויקטים, פרויקט סמל DUO דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עבודות פרויקטים, פרויקט סמל DUO דרום)	50%	25,704	454	(1,361)	(9,887)	(10,794)	-	14,910	29,383
רמנח בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עבודות פרויקטים, פרויקט סמל DUO דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עבודות פרויקטים, פרויקט סמל DUO דרום)	57.5%	53,983	338	(2,412)	(22,569)	(24,601)	-	29,382	60,023
פ.א פיתוח ובניה בירושלים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- ופרויקטים בעתודה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.2, 7.10.5 לעיל (פרויקט רמת שרת- ופרויקטים בעתודה)	50%	-	181	(1,741)	883	11,661	(13,600)	(1,939)	3,419
אפירים בע"מ	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עבודות פרויקטים, פרויקט סמל DUO דרום)	לפרטים ראו סעיף 7.10.5 לעיל (עבודות פרויקטים, פרויקט סמל DUO דרום)	40%	8,810	(561)	(1,124)	(1,200)	(6,917)	-	1,893	47,824
א.מ.ד.ס מחיר למשתכן (שותפות רשומה)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בבביוע- שוהם ונרקיסים)	לפרטים ראו סעיף 7.10.3 לעיל (פרויקט בבביוע- שוהם ונרקיסים)	50%	-	18,167	14,383	5,769	38,182	-	38,182	33,827

<sup>6</sup> בהתאם למדיניות קבוצת החברה, החל מיום 1.1.2008, חברות המוחזקות בשיעור של 50% או פחות אינן מאוחדות עוד.

## 7.11.8 נכסים אחרים והתקשרויות נוספות

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

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

לפרטים נוספים ראו ביאור 15(1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

## 7.11.9 פרויקטים תחת אפריקה התחדשות עירונית

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

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

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

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

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

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

**להלן ריכוז נתונים בקשר עם פרויקטים בשיווק טרם ביצוע, במסגרת פעילות תמ"א 38 ופינוי בינוי<sup>7</sup> של אפריקה התחדשות עירונית, לגביהם נחתמו הסכמים לתאריך הדוח (ואשר נכללים גם בטבלאות בפרקים הקודמים):**

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

שנת תחילת בניה צפויה	אחוז רווח גולמי צפוי	רווח גולמי צפוי	סה"כ עלות משוערת לפרויקט	שווי חוזי של מכירות	סה"כ מכור	סה"כ יח"ד בפרויקט		מספר פרויקטים	מיקום	הפרויקט
						לא כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה	כולל חלק בעלים בעסקת קומבינציה			
בביצוע	20%	64,287	259,020	246,966	92	117	189	6	ר"ג, גבעתיים	פרויקטים בביצוע
2022	26%	69,116	202,478	74,171	37	112	171	2	ת"א, ירושלים	פרויקטים בתכנון
2023 ואילך	-	-	-	-	-	5,386	7,439	20	ת"א, בת-ים, קרית אונן, ר"ג, נתניה, נהריה, ירושלים, הרצליה, חיפה, ב"ש, לוד	פרויקטים מותלים
		<b>133,403</b>	<b>461,498</b>	<b>321,137</b>	<b>129</b>	<b>5,615</b>	<b>7,799</b>	<b>28</b>		<b>סה"כ</b>

<sup>7</sup> פרטים נוספים בדבר פרויקטים בביצוע של אפריקה התחדשות עירונית בע"מ ראה סעיף 7.10.9.

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

העלות בספרי אפריקה התחדשות עירונית ליום 31.12.2021 של מלאי בניינים למכירה ומלאי מקרקעין מסתכמת בכ- 123.2 מיליון ש"ח.

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

#### 7.11.10 קרקעות שנמכרו

במהלך התקופה מיום 1.1.2019, מכרה החברה ארבע קרקעות בלבד, כמפורט להלן.

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

ב. כאמור בסעיף 7.10.4 ג לעיל, בחודש ינואר 2021, התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה במתחם מלון הנשיא בירושלים, בתמורה לסך של כ- 82 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 11 ג לדוחות הכספיים ליום 31.12.2021.

ג. ביום 14.9.2021 הושלמה התקשרותה של חברה בת בבעלותה ובשליטה מלאה של החברה, המקימה את פרויקט "סביוני גבעת שמואל" בהסכמים עם קרן ריט למגורים אשר אינה קשורה לקבוצת החברה ו/או למי מטעמה בקשר עם מכירת זכויותיה במקרקעין הידועים כחלקה 81 בגוש 6191 בגבעת שמואל, בתמורה לסך של כ- 85 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). עוד התקשרו הצדדים בהסכם מכר חניות ומחסן שהוקמו בסמוך למקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 1.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) וכן בהסכם ניהול מכוחו תעניק חברת הבת שירותים שונים בקשר עם ניהול הקמתו של הבניין אשר

יוקם על המקרקעין האמורים בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ) (כפוף להתאמות) והחזר הוצאות בסך של כ- 2.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ). לפרטים נוספים ראו הדוחות המיידיים של החברה מיום 9.8.2021 ומיום 19.9.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-062902 ו- 2021-01-079621, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

ד. ביום 21.6.2021 התקשרה החברה בהסכם למכירת זכויותיה בפרויקט גני תקווה, בתמורה לסך של כ- 15.8 מיליון ש"ח.

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

יתרת הפרשות החברה לגמר, בדק, אחריות ורישום בלשכת רישום המקרקעין ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 הסתכמה בסך של כ- 51,437 אלפי ש"ח, כ- 48,129 אלפי ש"ח וכ- 73,159 אלפי ש"ח, בהתאמה. ההפרשה ליום 31.12.2021 נבעה בעיקר מ"סביוני גליל ים", "סביוני חריש" "מגדל סביון סיטי", "סביוני העיר" ו"סביוני גבעת שמואל. ההפרשה ליום 31.12.2020 נבעה בעיקר מ"שדרות הסביונים", "סביוני חריש" "סביוני גבעת שמואל", "סביוני השרון" ו"סביוני העיר". ההפרשה ליום 31.12.2019 נבעה בעיקר מפרויקטים "שדרות הסביונים", "סביוני גבעת שמואל", "סביוני השרון", "סביוני העיר" ו"סביון בביאליק".

במסגרת הסכמי המכר שבין החברה לבין הרוכשים, וכן במסגרת חלק מההסכמים לפיהם רוכשת החברה זכויות במקרקעין (לרבות הסכמים עם פרטיים, רמ"י ו/או משרד השיכון והבינוי), מתחייבת החברה לרשום את היחידות אותן בנתה כבית משותף (אם וככל שהדבר נדרש לצרכי רישום) ולרשום את היחידות על שם הרוכשים. לתאריך הדוח, טרם נרשמו על שם הקונים יחידות דיור, כמפורט בטבלה שלהלן, וזאת הואיל ועל פי רוב, כרוך רישום הזכויות גם בביצוע הליכים שאינם בשליטת החברה, לרבות הליכי פרצלציה. מרבית ההסכמים עם רוכשי יחידות הדיור קובעים, כי התחייבות החברה לרישום בית משותף וכן לרישום היחידה על שם הרוכש, מותנית בהשלמת הליך הפרצלציה. לפרטים בדבר חוק המכר הבטחת השקעות, הקובע, בין היתר, לוחות זמנים לרישום זכויות הרוכשים בדירות, ראו סעיף 7.1.1.5 לעיל.

להלן פרטים בדבר סטטוס רישום יחידות דיור שנמכרו, ליום 31.12.2021 (כולל חלק השותפים בעסקאות משותפות וכולל חלק הבעלים בעסקאות קומבינציה בעין, אך לא כולל יחידות דיור שהשותף האחר לעסקה המשותפת אחראי על הטיפול ברישומן):

סטטוס	סה"כ יח"ד בטיפול	יח"ד שנרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שטרם נרשמו ע"ש רוכשים	יח"ד שנרשמו לגביהם צוי בתים משותפים
יח"ד בתהליכי רישום	5,350	888	941	948
יח"ד שרישומם מותנה בביצוע פרצלציה	1,483	1,750	-	-

## 7.12 פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

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

31.12.2019		31.12.2020		31.12.2021		אתרי פרויקטים
אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	אחוז	אלפי ש"ח	
14%	37,590	5%	69,649	16%	183,499	סביון וויז
16%	45,596	9%	117,479	12%	129,991	מגדלי סביון סיטי (אנדריוס)
19%	116,467	9%	108,739	9%	100,572	סביוני השרון, כפר יונה
14%	61,272	7%	91,448	8%	90,005	סביוני חריש
18%	239,366	26%	353,802	8%	84,835	מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ד'
10%	131,746	7%	93,203	6%	63,061	סביוני גבעת שמואל
20%	261,793	21%	281,000	4%	46,107	מחיר למשתכן, הרצליה, מתחם ה'

### לקוחות

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

## 7.13 שיווק והפצה

החברה משווקת דירות למגורים ברחבי הארץ, על פי רוב תחת המותג "סביונים", לרוב באמצעות מערך השיווק שלה. בנוסף, בחלק מהמקרים מקבלת החברה שירותי שיווק ומכירות מגורמי חוץ.

אנשי המכירות פועלים, בדרך כלל, ממשרדי המכירות הממוקמים באתר הפרויקט.

הפרויקטים הכלולים בתחום פעילות זה מבוצעים בחלקם באמצעות עסקאות משותפות של החברה ביחד עם יזם נוסף.

בחלק מהעסקאות המשותפות מנהלת החברה את שיווק הפרויקט בתמורה לשיעור מסוים מתקבולי המכירות.

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

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

**7.14 צבר הזמנות**

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

ליום 31.12.2021		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
88,611	60,474	רבעון 1 שנת 2022
57,538	51,637	רבעון 2 שנת 2022
107,637	57,138	רבעון 3 שנת 2022
49,265	53,428	רבעון 4 שנת 2022
112,629	118,936	שנת 2023
47,127	89,864	שנת 2024
249,391	181,771	שנת 2025 ואילך

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

ליום 31.12.2021		תקופת ההכרה הצפויה בהכנסה
מקדמות ותשלומים צפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים	הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	
6,931	26,790	רבעון 1 שנת 2022
3,322	31,503	רבעון 2 שנת 2022
27,747	28,755	רבעון 3 שנת 2022
18,267	38,838	רבעון 4 שנת 2022
57,626	38,566	שנת 2023
8,422	61,173	שנת 2024
179,185	134,566	שנת 2025 ואילך

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

על פי התקינה הבינלאומית, ההכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי קבלנים יזמים הינה לאורך זמן, על פי קצב התקדמות הביצוע. לעניין זה ראו גם ביאור 2(כ) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

ההכנסות ממכירת דירות על פי התקינה הבינלאומית, הסתכמו לשנת 2021 בכ- 880,818 אלפי ש"ח ולשנת 2020 בכ- 1,279,124 אלפי ש"ח.

## 7.15 תחרות

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

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

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

## 7.16 נכסים לא מוחשיים

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

### הסכם לשימוש בסימן מסחרי

ביום 22.6.2006 נחתם בין החברה לבין אפריקה השקעות הסכם שימוש בסימן מסחר לפיו הוענקה לחברה הזכות להשתמש בסימן המסחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 34ג(7) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

## 7.17 הון אנושי

### כללי

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



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

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

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

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

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

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

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

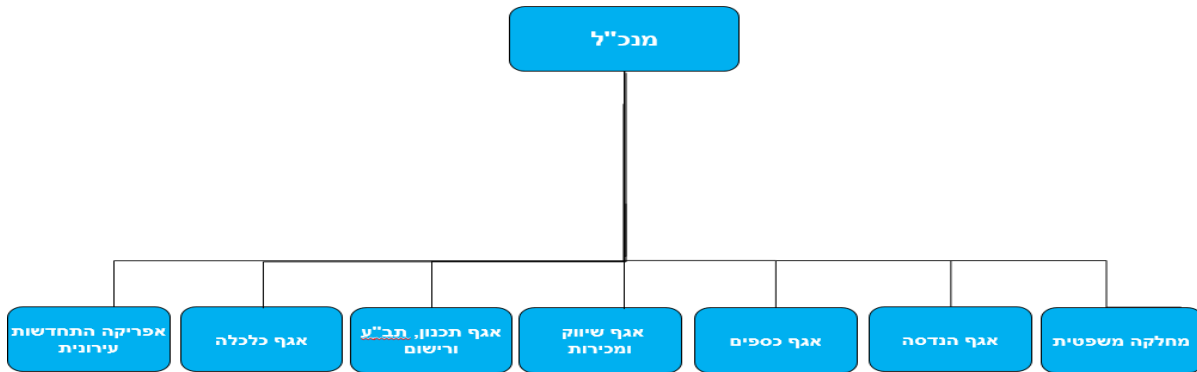
לפרטים בדבר פוליסות ביטוח נושאי משרה ראו תקנה 22(1)(א) לפרק פרטים נוספים על החברה הנכלל בדוח תקופתי זה.

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

### הסכם ניהול

ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם שירותים מעודכן עם דניה סיבוס, אשר נכנס לתוקפו ביום 1.7.2020, ומכוחו הוסכם כי דניה סיבוס בעצמה ו/או באמצעות אפריקה השקעות ו/או חברות בת שלה, תעניק לחברה שירותי דירקטורים ושירותי חשבות שכר וכוח אדם. מנגד, הוסכם כי החברה תעניק לדניה סיבוס שירותי שיווק לפרויקט "מחיר למשתכן" באשקלון. יצוין, כי עם השלמת מכירת מניותיה לאפריקה השקעות, כמתואר בסעיף 1.2 לעיל, הומחו זכויותיה והתחייבויותיה של דניה סיבוס בקשר עם שירותי הדירקטורים לאפריקה השקעות. יתר השירותים המוענקים על ידי דניה סיבוס והחברה ממשיכים ללא שינוי. לפרטים נוספים ראו את דוח הזימון ודוח התוצאות. המידע הנכלל בדוח הזימון ובדוח התוצאות מובא בזאת על דרך של הפניה.

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



מספר העובדים בחברה ליום 31.12.2021 בהתאם למבנה דלעיל הינו 58 עובדים (לעומת 54 עובדים ליום 31.12.2020 ו- 61 עובדים ליום 31.12.2019), כמפורט להלן:

מספר עובדים ליום			תפקיד/אגף
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
7	5	5	לשכת מנכ"ל
15	12	11	הנדסה
1	1	2	אגף פיתוח עסקי וכלכלה
20	20	19	כספים בקרה ומחשוב
7	6	6	תכנון ורישום מקרקעין
11	9	9	שיווק, פרסום ומכירות
-	1	6	מחלקה משפטית

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

### 7.18.2 תנאי כהונתו של מנכ"ל החברה

ביום 26.4.2020 הוחלט על ידי דירקטוריון החברה למנות את מר מיכאל קליין (אשר כיהן עד אותו מועד כמשנה למנכ"ל החברה) כמנכ"ל החברה. מר קליין התחיל בכהונתו כמנכ"ל החברה ביום 1.6.2020. בהמשך, ביום 13.9.2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם העסקה מעודכן עם מר קליין. ביום 2.3.2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, עדכון השכר החודשי של מר קליין לסך של 95,000 ש"ח (ברוטו) לחודש, וזאת החל מיום 1.1.2021. לפרטים נוספים ראו את הדוחות המידיים מיום 26.4.2020 ומיום 31.5.2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-036835 ו- 2020-01-048478, בהתאמה), את דוח הזימון, את דוח התוצאות וכן את הדוחות המידיים מיום 2.2.2021 ומיום 2.3.2021 (מס' אסמכתאות: 2021-01-014274, 2021-01-025426). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה.

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

### 7.18.3 תנאי כהונתו של 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. לפרטים נוספים ראו את הדוח המידי שפרסמה החברה ביום 23.7.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-071980), את דוח הזימון ואת דוח התוצאות. המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך של הפניה. לפרטים בדבר תנאי הכהונה של סגן יו"ר הדירקטוריון של החברה, ראו תקנה 21 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד וכמפורט להלן.

### 7.18.4 מענקים

לפרטים בקשר עם מענקים אשר שולמו לנושאי משרה בגין שנת 2021, ראו תקנה 21 בפרק ד' - פרטים נוספים על החברה, להלן.

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

### 7.18.5 תכנית תגמול הוני

ביום 10.3.2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, תכנית תגמול הוני לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או של חברה בת של החברה, בהיקף של עד 505,740 כתבי אופציה הניתנים למימוש לעד 505,740 מניות רגילות של החברה. בנוסף, במועד האמור, החליט דירקטוריון החברה להעניק מתוך המאגר, בשלב זה, על פי התכנית, 306,800 כתבי אופציה, הניתנים למימוש ל- 306,800 מניות רגילות (כפוף להתאמות, כמפורט בתכנית), מתוכם 53,600 כתבי אופציה למנכ"ל החברה, והיתרה לנושאי משרה, מנהלים ועובדים של החברה ו/או חברה בת של החברה. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028876) ודוח זימון אסיפת בעלי מניות מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028879). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזאת על דרך של הפניה.

## 7.19 חומרי גלם וספקים

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

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

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

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

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

בשנים 2021, 2020 ו-2019, שילמה החברה לספקים סכומים בסך של כ- 513,356 אלפי ש"ח, כ- 640,370 אלפי ש"ח וכ- 823,753 אלפי ש"ח, בהתאמה, מתוכם סך של כ- 197,987 אלפי ש"ח, כ- 219,045 אלפי ש"ח וכ- 194,488 אלפי ש"ח, בהתאמה, שולמו לדניה סיבוס.

זיהוי הספק/ קבלן המשנה	האם צד קשור	היקף רכישות מהספק בשנת 2020 (באלפי ש"ח)	משקל הספק מכלל רכישות התאגיד המדווח (%)	תלות מיוחדת בספק	ציון עניינים נוספים
דניה סיבוס בע"מ וחברות בנות שלה.	כן	197,987	38.6%	לא	חברה בשליטת בעלת השליטה בחברה (לשעבר, החברה האם של החברה <sup>8</sup> )

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

<sup>8</sup> לפרטים בדבר העברת אחזקותיה של דניה סיבוס בחברה, לאפריקה השקעות ולחברה בת בבעלותה המלאה של אפריקה השקעות, ראו סעיף 1.2 לעיל.

## 8. מידע כללי על תחום "דיור להשכרה"

במסגרת פעילות זו, החברה מתמקדת בהקמה, ניהול ואחזקה של פרויקטי "דיור להשכרה".  
להלן 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

יצוין, כי הפרויקטים בהרצליה ובשוהם הינם מיזמים משותפים של החברה ואפי נכסים בע"מ (לשעבר אפריקה ישראל נכסים בע"מ; להלן: "אפי נכסים"), חברה שעד ליום 4.3.2019 היתה בשליטתה של אפריקה השקעות, בעלת השליטה בחברה.

### 8.1 מבנה תחום הדיור להשכרה בישראל והשינויים שחלו בו<sup>1</sup>

תחום הדיור להשכרה בישראל, עד לפני מספר שנים, לא הוסדר באופן רשמי. במהלך שנת 2014, החלה המדינה, לרבות באמצעות גופים מטעמה, לשווק קרקעות בדרך של מכרז על מחיר הקרקע, המיועדות להקמה של יחידות דיור להשכרה. בהתאם לתנאי המכרז, הזוכה במכרז נדרש להשכיר 25% מיחידות הדיור בפרויקט כאמור לזכאים, הנקבעים על ידי משרד השיכון, בתמורה לסך השווה ל- 80% מדמי השכירות כפי שנקבעים על ידי השמאי הממשלתי. יתרת יחידות הדיור מושכרות בשוק החופשי. במסגרת המכרזים אף נקבעים שיעור עליית דמי השכירות האפשרי, תקופות השכירות וחדושן וכדומה.

למיטב ידיעת החברה, למעט מספר תאגידים ממשלתיים כגון: עמיגור-2000 (99) בע"מ ועמיר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל פועלים גופים קטנים (או יחידים) היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, מנהלים ומתחזקים נכסים המיועדים להשכרה למגורים. מרבית הנדל"ן המניב למגורים בישראל מוחזק ומושכר באופן ישיר על ידי גופים קטנים (או יחידים) בכל רחבי הארץ. הפעילות בתחום זה מתאפיינת בהשקעה של חלק מעלויות הרכישה וההקמה ממקורות עצמאיים והיתרה באשראי ממקורות חיצוניים כגון בנקים וקרנות ריט למגורים שהוקמו בשנים האחרונות.

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

יצוין, כי שלב ההקמה של פרויקט "דיור להשכרה" הינו זהה להקמה של נדל"ן למגורים שאינו במסגרת פרויקט "דיור להשכרה", זאת, בין היתר, בשל האפשרות של מכירת יחידות הדיור שבפרויקט "דיור להשכרה" בחלוף תקופה הקבועה מראש במסגרת תנאי המכרז. לסקירה של מספר גורמים עיקריים שלדעת החברה משפיעים ישירות על תחום הבניה למגורים בארץ ראו סעיף 7.1.1 לעיל.

## 8.2. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הדיור להשכרה

בנוסף לאמור בסעיף 7.1.1 לעיל, בקשר עם ההשפעות של מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על ענף הבניה למגורים, ואשר עלולים להשפיע על תחום הדיור להשכרה, בין בשלב ההקמה של הפרויקטים לדיור להשכרה ו/או בשל מכירת יחידות הדיור, בתום התקופה להשכרה של פרויקטים אלה, להלן תיאור השפעות רגולטוריות נוספות בענף:

### 8.2.1 כוח אדם

בהתאם לתנאי המכרז, במהלך תקופת ההפעלה של הפרויקט, על החברה לספק שירותים מגוונים לשוכרים, כגון שירותי תחזוקה. לצורך זה, החברה מתקשרת בהסכמים עם חברות ניהול ותחזוקה. בנוסף, ולצורך השכרת הדירות אשר מושכרות בשוק החופשי, מתקשרת החברה בהסכמים עם מתווכי נדל"ן לצורך איתור שוכרים.

### 8.2.2 חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח

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

בהתאם לתנאי המכרז ישלם היזם אגרות והיטלים לרשות המקומית בהתאם לחוקי העזר התקפים ו/או דמי הקמה לתאגיד המים והביוב על פי כל דין.

תשלומי הארנונה - השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכה של תקופת השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב והגז.

### 8.2.3 חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971 (להלן: "חוק השכירות")

הוראות חוק השכירות מסדירות, בין היתר, את מערכת היחסים שבין שוכר למשכיר, ככל שהסכמי השכירות לא קובעים במפורש אחרת. חוק השכירות מפרט, בין היתר, את החובות המוטלים על המשכיר ואת החובות המוטלים על השוכר. במסגרת זו, קובע חוק השכירות הוראות בדבר חובת התיקון במושכר ותרופות בשל אי התיקון, שימוש במושכר, גובה דמי השכירות ומועדי תשלום דמי השכירות.

#### 8.2.4 חוק השכירות והשאלה (תיקון), התשע"ז-2017

בחודש יולי 2017 נכנס לתוקף תיקון חוק השכירות והשאלה, תיקון החוק מבקש להסדיר את מערכת היחסים בין שוכר ומשכיר, להגדיר מהי דירה ראויה למגורים, לקבוע הוראות ביחס לבטוחות הניתנות במסגרת הסכם שכירות וכדומה.

#### 8.2.5 פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959 (להלן: "חוק העידוד")

פרק זה לחוק העידוד, החל על בניינים אשר לפחות מחצית משטחם מיועד להשכרה למגורים לתקופה שלא תפחת מחמש שנים מתוך שבע השנים שלאחר תום הבנייה או מיום אישור הבניין כבניין מאושר להשכרה, מעניק הטבות מס, הן בגין הכנסות מדמי שכירות והן בעת מכירתן.

בחודש נובמבר 2021 תוקן חוק העידוד. בתיקון לחוק העידוד הוסף מסלול הטבות חדש, אשר יחליף בהדרגה את מסלול ההטבות הקיים, ובו יינתנו, מצד אחד הטבות מס גבוהות יותר מאלה הניתנות היום, אך מצד שני בתנאים מחמירים יותר. במסגרת התיקון לחוק, בין היתר, הוראה את תקופת ההשכרה לתקופה של 15 שנים לפחות וכן נקבעה הפחתה דיפרנציאלית של המס על ההכנסות הנובעות ממכירה או השכרה של הדירות. מטרת החוק היא עידוד השקעות הון והשקעה כלכלית באופן שבו תינתן עדיפות לחדשנות ולפעילות באזורי פיתוח. פרק 'שביעי' 1 לחוק מעניק הטבות מס למשקיעים בנכס מאושר המשמש להשכרת דירות ועונה להגדרת 'בניין להשכרה' או 'בניין חדש להשכרה' בהתאם לתנאים שנקבעו בחוק.

#### 8.2.6 תקנות לעידוד השקעות הון (מתן פטור מתשלום אגרת היתר בניה לבניינים להשכרה), התשל"א-1971

בהתאם לסמכותו על פי דין, שר הפנים התקין תקנות לפיהן ניתן פטור ממחצית סכום אגרות הבנייה עבור חלק הבניין שמיועד להשכרה על פי חוק העידוד.

#### 8.2.7 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965

במסגרת חוק התכנון והבניה נקבעו הוראות שתכליתן הגדלת היצע הדירות להשכרה. כך למשל, נקבע כי בסמכות ועדה מקומית עצמאית תהא מוסמכת לאשר הגדלת השטח המותר לבנייה למגורים לצורך 'השכרה לטווח ארוך', בכפוף לעמידה בתנאים שנקבעו בחוק. כמו כן החוק מאפשר הסבת שטחים המיועדים לתעסוקה או למסחר לשימוש של דיור בהישג יד, תוך הגדלת שטחי הבנייה למגורים.

#### 8.2.8 תקנות חוק הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015

במאי 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.



### 8.3. שינויים במאפייני לקוחות בתחום הדיור להשכרה

#### היצע הדיור

לשינויים במחירי הרכישה של דירות מגורים בישראל ומספר המשכורות הנדרש לרכישה כאמור כמו גם היצע הדירות להשכרה, עשויה להיות השפעה מהותית על פעילות החברה בתחום הדיור להשכרה.

לפרטים בדבר היצע הדירות וצעדי הממשלה בשוק הדיור ראו סעיף 7.1 לעיל.

### 8.4. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הדיור להשכרה להערכת החברה

- א. מיקום הפרויקט, רמות הביקוש בסביבתו ומחירי השכירות;
- ב. זמינות והיענות גבוהה לצרכי השוכרים תוך הקפדה על רמת השירותים הנלווים;
- ג. התמודדות עם סביבה תחרותית (מחירים תחרותיים);
- ד. איתנות פיננסית וזמינות מקורות מימון;
- ה. אורך ותנאי חוזי השכירות;
- ו. איכות ואיתנות השוכרים;
- ז. הפעלת אמצעי גבייה אפקטיביים וקבלת ביטחונות מספקים מהשוכרים;
- ח. שמירה קפדנית על היקף עלויות הניהול של החברה;
- ט. מוניטין וניסיון רב שנים בתחום הייזום למגורים ובתחום ההשכרה.

### 8.5. שינויים במערך חומרי הגלם לתחום הדיור להשכרה

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.18 לעיל.

בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

### 8.6. מחסומי כניסה ויציאה

בתחום פעילות זה אין מחסומי כניסה ויציאה פורמאליים. עם זאת, להערכת החברה, אלו הם חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות:

#### 8.6.1. חסמי כניסה

- יכולת פיננסית ויכולת מימונית;
- ידע, ניסיון ומוניטין חיובי;

- ידע בפיתוח פרויקט נדל"ן למגורים;
- יכולת ניהולית של נכסים מושכרים;
- יכולת שיווק.

#### 8.6.2. חסמי היציאה

מימוש נכסי הנדל"ן המניב למגורים - מכירת הנדל"ן כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת. עם זאת, בהתאם לתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, קיימת מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, בין אם לזכאים ובין אם בשוק החופשי וכן סיכוני הגבייה, פינוי שוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת המתחם, בהפעלתו ובתחזוקתו.

#### 8.7. מבנה התחרות בתחום הדיור להשכרה והשינויים החלים בו

ראו סעיף 8.12 להלן.

#### 8.8. פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה

8.8.1. פרויקט גליל ים - פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בעל 273 יחידות דיור אשר ממוקם על קרקע בהרצליה, אכלוס הפרויקט החל בשנים 2016 - 2017. הדירות בפרויקט יועמדו להשכרה לתקופה של 20 שנה (להלן: "תקופת ההשכרה"). במהלך תקופת ההשכרה, נדרשת החברה להעמיד 25% מיחידות הדיור בפרויקט להשכרה בדמי שכירות מפוקחים (בסך השווה ל- 80% מדמי השכירות המקובלים בשוק, על פי קביעת השמאי הממשלתי) לזכאים שיקבעו על ידי משרד השיכון. יתרת יחידות הדיור בכל פרויקט יושכרו ללא מגבלת הפיקוח על גובה השכירות כאמור לעיל, כאשר בעת חידוש דמי השכירות יעודכנו דמי השכירות בשיעור של עד 5%, בתוספת עדכון הצמדה למדד המחירים לצרכן. בחלוף תקופת ההשכרה, רשאית החברה יחד עם אפי נכסים, למכור את יחידות הדיור בפרויקט ו/או להשכירן, כולן או חלקן, לפי שיקול דעתן של החברה ואפי נכסים.

כאמור לעיל, החברה פועלת במסגרת של מיזם משותף עם אפי נכסים, כאשר לכל צד 50% מהזכויות והחובות במיזם. במסגרת ההסכמות בין הצדדים, התחייב כל צד להעמיד את חלקו בערבונות הנדרשות לצורך הגשת ההצעה, ולשאת בכל העלויות וההוצאות החיצוניות בקשר עם הכנת והגשת ההצעה במכרז לפי תקציב שיאושר מראש על ידי הצדדים, בהתאם לשיעור אחזקותיו הצפוי במיזם המשותף.

עוד הוסכם, כי אם הצדדים יקבלו החלטה על גורם נוסף למיזם המשותף, הדבר יעשה, כך שלאחר הצטרפותו של הגורם הנוסף כאמור, יחזיקו הצדדים בשיעור זהה של זכויות וחובות במיזם המשותף. במסגרת המיזם המשותף הוקמה ועדת היגוי אשר מונה 4 חברים, 2 נציגים לכל צד, כאשר החלטות ועדת ההיגוי תתקבלנה פה אחד על ידי נציגי שני הצדדים המשתתפים בדיון, ותחייבנה את שני הצדדים.

במסגרת חלוקת העבודה בין הצדדים סוכם, כי כל אחד מהצדדים יעניק למיזם המשותף שירותים בהתאם לחלוקה המפורטת להלן: החברה תעניק שירותי ניהול תכנון ביצוע ורישוי, ניהול שיווק ואכלוס ראשוני (להלן: "אכלוס ראשון").

אפי נכסים תעניק לחברה הייעודית שירותי ניהול כספי, ולאחר אכלוס ראשון, גם שירותי ניהול תפעול, ובכלל זאת, ניהול שיווק, ניהול אכלוס, ניהול השכרות וניהול אחזקה.

לאורך כל תקופת הפרויקט ישלם המיזם המשותף לצדדים דמי ניהול, כפי שייקבע מעת לעת, אשר יחולקו בין הצדדים בחלקים שווים.

הצדדים יהיו אחראים, בהתאם ליחס אחזקותיהם בחברה הייעודית, לגיוס ו/או העמדת מלוא המימון הנדרש בקשר עם הפרויקט על בסיס limited recourse project finance, לרבות לטובת ההתמודדות במכרז, תכנונו, הקמתו ותפעולו של הפרויקט האמור. לפרטים נוספים ראו הדוח המידי מיום 13.4.2014 (מס' אסמכתא: 2014-01-045198). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

להלן פרטים נוספים בקשר עם פרויקט דיור להשכרה גליל ים:

להלן הכנסות צפויות בגין פרויקט דיור להשכרה גליל ים:

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת ההכרה בהכנסה
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים	הכנסות מרכיבים קבועים (באלפי ש"ח)	
640	16	2,254	3,152	67	2,243	רבעון 1 שנת 2022
164	1	2,124	1,205	30	1,719	רבעון 2 שנת 2022
204	2	2,069	1,448	33	1,146	רבעון 3 שנת 2022
1,852	41	2,069	751	17	1,146	רבעון 4 שנת 2022
183	4	7,164	666	14	3,946	שנת 2023
109	11	7,055	236	17	3,446	שנת 2024
0	0	7,001	543	14	3,285	שנת 2025
7,909	198	20,615	3,060	81	2,781	ואילך
<b>11,061</b>	<b>273</b>	<b>50,351</b>	<b>11,061</b>	<b>273</b>	<b>19,712</b>	סה"כ

רווחי שערור:

שנה	רווח משערור
2019	19,750
2020	14,279
2021	43,000

8.8.2. **דיוור להשכרה שוהם** - ביום 7.1.2018, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישורה של ועדת הביקורת, את התקשרותה של החברה בהסכם עקרונות עם אפי נכסים, לפיו החברה ואפי נכסים תפעלנה במסגרת של מיזם משותף, בו כל צד זכאי להטבות ונושא בהתחייבויות המיזם המשותף, בגין חלקו (50%), להגשת הצעה לרכישה של מקרקעין בשוהם להקמת דירות מגורים להשכרה, זאת במסגרת מכרז שפורסם על ידי דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיוור והשכרה בע"מ. יצוין כי ביום 21.1.2018 הוכרזה ההצעה של המיזם המשותף כהצעה הזוכה במכרז. לפרטים נוספים ראו הדוחות המידיים מיום 7.1.2018 ומיום 22.1.2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-002172 ו-006963-01-2018). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה. הפרויקט מוצג בדוחות הכספיים לפי שיטת השווי המאזני. נכון ליום 31.12.2021 הפרויקט הינו בשלבי הקמה, הפרויקט הושלם במהלך הרבעון הראשון של שנת 2022. להלן מידע נוסף (הנתונים מוצגים לפי חלק החברה 50% בפרויקט) בקשר עם פרויקט דיוור להשכרה שוהם:

שנה שנסתיימה ביום			פרמטרים (חלק החברה)
31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	
15	15	15	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
2,907	60,535	57,358	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)
63,095	133,600	254,100	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)
45,885	75,472	19,300	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
145,502	75,472	19,300	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (אלפי ש"ח)
-	9,588	63,142	רווח משערוך
-	-	49%	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (אומדן) (באלפי ש"ח)

8.8.3. **דיוור להשכרה ארנונה** - ביום 3.10.2019 הוכרזה הצעתה של החברה באמצעות חברת בת בבעלותה ובשליטתה המלאה כהצעה הזוכה במסגרת מכרז להקמת פרויקט לדיוור להשכרה בשכונת ארנונה בירושלים (בס"ק זה להלן: "המכרז" ו-"הפרויקט", בהתאמה). בהתאם לתנאי ההצעה, תרכוש החברה את הקרקע נשוא הפרויקט תמורת סך של כ- 24 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (לא כולל הוצאות פיתוח בסך מוערך של כ- 51 מיליוני ש"ח). החברה תפעל להקמתן של כ- 170 יחידות דיוור (לא כולל יחידות דיוור שתתווספנה (ככל שתתווספנה) מכוח הקלות תכנוניות מסוימות) אשר יושכרו בהתאם לתנאי המכרז במהלך תקופה של 20 שנים לפחות, ובנוסף שטחי מסחר בהיקף של 705 מ"ר לפני הקלות.

ביום 25.12.2019, הושלמה התקשרותה של חברת הבת בבעלותה המלאה בהסכם לרכישת המקרקעין.

לפרטים נוספים ראו דוח מיידים מימים 3.10.2019 ו- 25.12.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-085971 ו- 2019-01-124276). המידע הנכלל בדוח האמור מובא בזאת על דרך ההפניה.

להלן מידע נוסף בקשר עם פרויקט דיור להשכרה ארנונה:

31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	פרמטרים (חלק החברה)
18	18	18	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)
81,882	1,956	2,367	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת במאוחד (באלפי ש"ח)
80,185	88,300	95,800	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
(1,697)	6,159	5,135	רווח משערוך
-	5,000	10,000	תקציב ההקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (באלפי ש"ח)
-	220,460	231,090	סה"כ יתרת תקציב ההקמה המשוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אלפי ש"ח)
-	-	-	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות
-	-	-	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (במאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

#### 8.9. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

ראה סעיפים 5.1 ו 8.8 לעיל לפילוח הכנסות החברה בתחום "הדיור להשכרה".

#### 8.10. לקוחות

החברה משכירה את דירות הפרויקט ליחידים, בין אם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיור בשכירות מופחתת כאמור, ובין אם לשוכרים אשר התקשרו עם החברה בהסכם שכירות בתנאי השוק. בשל הפיזור הרב של השוכרים וכן הביקושים הקיימים לדירות להשכרה, לא קיימת לחברה תלות באיזה מלקוחותיה בתחום "הדיור להשכרה".

#### 8.11. שיווק והפצה

החברה משווקת את יחידות הדיור בפרויקט באופן עצמאי במסגרת המיזם וכן פועלת באמצעות מתווכים וזאת לצורך איתור שוכרים ליחידות הדיור המוצעות בשוק החופשי. יצוין, כי שוכרים "זכאים" מופנים אל החברה על ידי משרד השיכון.

**8.12. תחרות**

למיטב ידיעת החברה קיימים בישראל גופים קטנים (או יחידים) רבים וקרנות השקעה אשר עוסקים בתחום הדיור להשכרה, מרביתם פועלים באזורים גאוגרפיים מסוימים. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, לא קיימות כיום חברות גדולות, דומיננטיות ואיתנות הפועלות בתחום הדיור להשכרה.

בנוסף, בשנת 2016 תוקנה פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר קובעת, בין היתר, הסדרי מס לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצורכי דיור להשכרה. למיטב ידיעת החברה, למועד זה, פועלות שתי קרנות ריט.

להערכת החברה, בתחום הדיור להשכרה נסובה התחרות סביב מספר פרמטרים שהעיקריים בהם הינם:

מיקומן הגאוגרפי של הדירות למגורים המיועדות להשכרה ורמת הביקוש לדירות למגורים להשכרה באותם אזורים;

גובה דמי השכירות ועלויות הניהול והתחזוקה;

איכות הדירות להשכרה ורמת השירותים הנלווים הניתנים, על ידי המשכיר;

המוניטין של המשכיר.

בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות וכן מגידול במספר הגופים הקטנים (או היחידים) המשקיעים בתחום הדיור להשכרה.

החברה מתעתדת להתמודד עם התחרות בתחום הפעילות גם באמצעות ניהול מקצועי, תפעול והשקעה בפרויקט ברמה המקצועית הגבוהה ביותר, וכן באמצעות שיתוף פעולה עם אפי נכסים אשר מהווה שחקנית ותיקה בתחום הנדל"ן המניב. כמו כן, החברה ואפי נכסים נהנות מיתרונה היחסי של דניה סיבוס, חברה מקבוצת אפריקה השקעות, אשר אמונה על עבודות הקבלנות בהקמת הפרויקט.

**9. נכסים לא מוחשיים**

ראו סעיף 7.16 לעיל.

**10. הון אנושי**

ראו סעיף 7.17 לעיל.

**11. חומרי גלם וספקים**

לפרטים בקשר עם השפעת שינויים במערך חומרי הגלם אשר יש בהם להשפיע על עלויות ההקמה ומחירי המכירה של יחידות הדיור בפרויקט, ראו סעיף 7.18 לעיל.  
בנוסף, החברה נדרשת לתחזק את הפרויקט, ולצורך זה נעזרת בחברת ניהול ו/או אנשי מקצוע נוספים, בהיקפים שאינם מהותיים.

**12. אחרים - נכס מסחרי להשכרה**

12.1. החברה הקימה, במסגרת פרויקט שדרות הסביונים מודיעין, שטח מסחרי המיועד להשכרה לחנויות (להלן: "**הנכס המסחרי**") ולמועד הדוח, החברה פועלת לתפעולו והשכרתו לשוכרים שונים. הנכס המסחרי, בן 3,165 מ"ר, מחולק ל- 29 חנויות.

12.2. גורמי הצלחה קריטיים: גובה דמי השכירות; גובה דמי האחזקה; מיקום הנכס המסחרי; קרבה לקהל היעד; דרכי גישה לתחבורה (לרבות תחבורה ציבורית); אפשרויות חניה; חלוקת שטחים יעילה בתוך הנכס המסחרי; היצע מרכזים מסחריים באזור; זמינות השירותים בנכס המסחרי (שעות פתיחה וימי פתיחה); מיצוב הנכס המסחרי והתאמתו לקהל היעד אליו הוא פונה; תמהיל מגוון של חנויות, קיום מוקדי בידור ופנאי בנכס המסחרי כמוקדי משיכה ללקוחות.

12.3. יצוין, כי לחברה אין שוכר "עוגן", ולמועד הדוח, אין אף שוכר שההכנסות ממנו עולות על 10% מההכנסות החברה מפעילות זו. שיעור התפוסה ליום 31.12.2021 הינו 52%. השוכרים הינם לקוחות עסקיים השוכרים את החנויות בנכס המסחרי לצרכי מסחר, מזון ושירותים.

12.4. לצורך השכרת הנכס המסחרי, החברה נעזרת במתווכים מקומיים/ באנשי שיווק מטעמה, המציעים את החנויות בנכס המסחרי לשוכרים פוטנציאליים, ומלווים אותם עד לחתימה על הסכם השכירות. הסכם השכירות, לרוב, הינו לתקופה של 8 עד 12 שנים, תקופה מקובלת להסכמי שכירות לנכסים מסחריים. מחיר השכירות למ"ר (ממוצע) המשתקף מהסכמי השכירות הינו כ- 169 ש"ח למ"ר.

12.5. בהתאם להערכת מעריך שווי חיצוני, שוויו של הנכס המסחרי ליום 31.12.2021 הינו 80.2 מיליוני ש"ח.

## חלק רביעי - עניינים הנוגעים לפעילות החברה בכללותה

### 13. הון חוזר

#### תחום הבניה למגורים

13.1. תמורת המכירות נגבית מרוכשי הדירות לאורך חיי הפרויקט, כאשר בעת החתימה על חוזה הרכישה משלם רוכש הדירה, בדרך כלל, כ- 15% עד 20% משווי הדירה ואילו היתרה משולמת במהלך ביצוע הפרויקט.

13.2. להבטחת התשלומים של רוכשי דירות, מעניקה החברה ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח על פי חוק המכר הבטחת השקעות. החברה מתחייבת לתקופות בדיק ואחריות כקבוע בחוק המכר (דירות). החברה מקבלת, בדרך כלל, ערבויות מאת הקבלן המבצע. החברה אינה מקבלת, בחלק מן המקרים, ערבויות מדניה סיבוס.

13.3. יחס ההון החוזר בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2021 הינו 1.36.

13.4. תקופת האשראי הממוצעת מספקים בשנת 2021 עמדה על בין 45 ל- 60 ימים בממוצע.

13.5. ליום 31.12.2021 קיים שוני בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים (כהגדרת מונחים אלו בכללי חשבונאות מקובלים). לפרטים אודות מהות ההבדל ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

להלן פרטים אודות ההבדל בין ההון החוזר של החברה לבין ההון החוזר שלה לתקופה של שנים עשר חודשים שנסתיימו ביום 31.12.2021 (באלפי ש"ח):

ס"כ (לתקופה של שנים עשר חודשים)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים	
1,417,439	(753,236)	2,170,675	נכסים שוטפים
983,686	(609,101)	1,592,787	התחייבויות שוטפות
433,753		577,888	עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות
1.44		1.36	יחס הון חוזר

13.6. בתקופת האשראי הממוצעת מספקים של החברה לא חל שינוי מהותי בשלוש השנים האחרונות.

#### תחום הדיור להשכרה

החברה נוהגת לגבות את דמי השכירות משוכרי הנכסים שלה מראש, לתקופה שבין חודש לשנה, ומכאן נובע כי אינה נוהגת לתת אשראי לשוכרים במהלך העסקים הרגיל. להבטחת התשלומים המגיעים לחברה בגין הסכמי השכירות ו/או הניהול נוהגת החברה לדרוש, במסגרת ההסכמים עם השוכרים, הפקדת בטחונות (כגון ערבויות בנקאיות, ערבויות אישיות, פיקדונות ושטרי חוב).



**14. מימון****14.1. כללי**

14.1.1. לתאריך הדוח, החברה מממנת את פעילותה השוטפת מאמצעים עצמאיים ומאשראי בנקאי ממוסדות פיננסיים. האשראי הבנקאי ניתן לה, בדרך כלל, כנגד שעבוד זכויותיה בפרויקטים המוקמים על ידה<sup>1</sup>, לרבות שעבוד זכויותיה במקרקעין הנרכשים, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב. ליום 31.12.2021, עומדת יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (מאוחד) על סך של כ- 428 מיליון ש"ח (יתרת הנכסים הפנויים משעבוד בחברה (סולו) עומדת, ליום 31.12.2021, על סך של כ- 670 מיליון ש"ח).

14.1.2. יתרת ההלוואות המובטחות בשעבודים כאמור, הסתכמה ליום 31.12.2021, בסך של 1,202,773 אלפי ש"ח וליום 31.12.2020, בסך של כ- 1,349,895 אלפי ש"ח<sup>2</sup>.

ההסכמים הנוגעים לשעבודים כאמור כוללים, בין היתר, הוראות בדבר איסור דיספוזיציה מכל סוג של הנכסים המשועבדים (לרבות מכירה ו/או העברה ו/או שעבוד); איסור על מתן הלוואות ו/או פירעון הלוואות ללא אישור המלווה; איסור על שינוי מבנה ו/או שינוי שליטה ו/או שינוי בהרכב הון המניות ו/או שינוי במספר מחזיקי המניות וכיו"ב. בנוסף, כוללים הסדרי המימון הוראות מקובלות לפיהן במקרים מסוימים קיימת למלווה זכות להעמיד את ההלוואות לפירעון מיידי לרבות אירועים של חדלות פירעון ו/או הרעה במצב הלווה ו/או הפרה של ההסכמים עם המלווה.

14.1.3. ביום 24.5.2017, הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות, בתמורה לסך של כ- 104.8 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. לפרטים ראו הדוחות המידיים מיום 22.5.2017, מיום 23.5.2017 ומיום 24.5.2017 (מס' אסמכתאות: 2017-01-030516, 2017-01-043285 ו- 2017-01-043633, בהתאמה). המידע המובא בדוחות האמורים נכלל בזה על דרך של הפניה.

14.1.4. ביום 19.12.2017 הנפיקה החברה 204,753,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ד'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ד') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.75% לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

<sup>1</sup> האשראי הבנקאי מועמד לחברה במסגרת ליווי בנקאי ומובטח בשעבודים. בחלק מהמקרים שיעבדה החברה בנוסף, בין היתר, גם כספים, מוניטין, הון מניות שטרם נדרש ו/או טרם נפרע, וכן העניקה שעבוד שוטף על כל הציוד החומרים והנכסים האחרים המשמשים בבניית הפרויקט.

<sup>2</sup> לא כולל ערבויות. ליום 31.12.2020 סך הערבויות שהעמידה החברה (המובטחות בשעבוד) עמד על סך של כ- 2,126,602 אלפי ש"ח, מתוכם סך של כ- 1,668,486 אלפי ש"ח מיוחסות לערבויות חוק מכר.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.  
 ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.  
 ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, על פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

14.1.5. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, במחיר של 97.2 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') נוספות, ובתמורה כוללת של 38.88 מיליון ש"ח וזאת במסגרת של הצעה פרטית למשקיעים מסווגים.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 18.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117264), את דוח תוצאות הנפקה מיום 19.12.2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-117792), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 12.2.2019 (אסמכתא: 2019-01-012304), את דוח תוצאות הנפקה מיום 13.2.2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-012628) וכן את תוצאות הנפקת אגרות החוב (סדרה ד') הנוספות מימים 21.5.2019 ו- 23.5.2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-043089 ו- 2019-01-049918, בהתאמה). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

14.1.6. ביום 20.8.2019 פרסמה החברה תשקיף מדף. ביום 16.8.2021, דיווחה החברה כי תוקפו של תשקיף המדף הוארך עד ליום 19.8.2022.

14.1.7. ביום 6.2.2020 הנפיקה החברה 159,564,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') במסגרת סדרת אגרות חוב חדשה (סדרה ה'), ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף. בהתאם לתוצאות ההנפקה, אגרות חוב (סדרה ה') של החברה תשאנה ריבית שנתית קבועה של 2.4%.

לצורך הנפקה כאמור, התקשרה החברה בשטר נאמנות עם נאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ה'), במסגרתו התחייבה החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב בהתחייבויות שונות, הכוללות, בין היתר, התחייבות לשעבוד שוטף שלילי.

להבטחת התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ה') התחייבה החברה לשמירה על מספר אמות מידה פיננסיות, כדלקמן:

א. ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח.  
 ב. היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.

14.1.8. ביום 26.8.2020 הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, במחיר של 99.6 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') נוספות, ובתמורה כוללת של 129.4 מיליון ש"ח וזאת ועל פי דוח הצעת מדף ותשקיף המדף.

לפרטים נוספים בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') ראו את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 4.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011140), את דוח תוצאות הנפקה מיום 5.2.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-011599), את דוח הצעת המדף שפרסמה החברה ביום 24.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093021) ואת דוח תוצאות הנפקה מיום 26.8.2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-093627). המידע הנכלל בדוחות האמורים מובא בזאת על דרך ההפניה.

## 14.2. יתרות אשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של החברה (סולו) ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

סוג האשראי	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
אשראי בנקאי-זמן קצר	575,404	386,161	264,968
אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה	452,303	500,803	321,958
אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה	-	-	30,000
אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה	862,786	987,314	797,379

ב. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנקים וגורמים פיננסיים אחרים) של קבוצת החברה (כולל נתוני החברה, סולו, המפורטים בס"ק (א) לעיל), ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 (באלפי ש"ח):

סוג האשראי	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
אשראי בנקאי-זמן קצר	773,938	557,114	611,688
אשראי בנקאי- זמן ארוך-ריבית משתנה	601,444	661,180	385,758
אשראי חוץ בנקאי-זמן קצר-ריבית משתנה	-	-	30,000
אשראי חוץ בנקאי- זמן ארוך- ריבית קבועה	877,928	987,314	846,560

ג. להלן טבלה המפרטת את החוב סולו של החברה (באלפי ש"ח):

	31.12.2021	30.09.2021	30.6.2021	31.3.2021	31.12.2020
חוב ברוטו	1,890,493	1,752,853	2,115,919	1,793,597	1,856,278
מזומן	758,557	425,813	699,608	252,673	353,072
חוב נטו	1,131,936	1,327,040	1,416,311	1,540,924	1,503,206

ד. יתרת המזומנים (כולל פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) שבידי החברה ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 הסתכמה בסך של כ- 896 מיליון ש"ח, כ- 409 מיליון ש"ח וכ- 425 מיליון ש"ח, בהתאמה.

ה. להלן פירוט סך יתרות האשראי של החברה (לרבות תאגידיים מאוחדים שלה), ליום 31.12.2021:

סך יתרת האשראי	סוג האשראי
(אלפי ש"ח)	
727,775	יתרות בגין אג"ח (ציבוריות)
1,375,382	יתרות בגין אשראי בנקאי
150,153	יתרות בגין אשראי חוץ-בנקאי
-	יתרות בגין הלוואות בעלים (לרבות על פי הסכמי מימון בקבוצה)
<b>2,253,310</b>	<b>סה"כ התחייבויות:</b>
636,534	חשיפה בגין אשראי חוץ-מאזני (ערבויות פיננסיות)
1,126,167	ערבויות חוק מכר

14.2.1. להלן תנאי אשראי בנקאי המיועד לשימוש ייחודי בידי החברה, בחלוקה לפי פרויקטים:

פרויקט	מטבע	מנגנון ריבית	מרווח ממנגנון הריבית	יתרה ליום 31.12.2021
"סומייל", "ת"א; "סביוני גבעת שמואל", גבעת שמואל; "סביוני VIEW", ירושלים; מחיר למשתכן נס ציונה; "סביוני העיר- הפודים" רמת גן; "סביוני העיר- חצור" רמת גן; קרקע אזור; "הוד השרון"; "דיור להשכרה ארנונה", ירושלים;	ש"ח	פריים	פלוס 0.7% - פלוס 0.2%	1,159,072
"רמת מרפא", ר"ג; "סביוני VIEW", ירושלים; "סביוני העיר- קק"ל" גבעתיים; "אולפני הרצליה"	ש"ח	פריים	פלוס 0.8% - פלוס 1.25%	114,855

14.2.2. לפרטים בדבר אגרות החוב של החברה שהינן במחזור לתאריך הדוח ראו בסעיף 13 להסברי הדירקטוריון.

### 14.3. שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית לשנים 2019, 2020 ו- 2021 של הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה, בפילוח של אשראי לזמן קצר ואשראי לזמן ארוך ממקורות אשראי בנקאיים וחוץ בנקאיים:

שיעור ריבית ממוצע באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2019		שנת 2020		שנת 2021		
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	
<b>מקורות שאינם בנקאיים</b>						
4.70%	-	4.70%	-	-	-	שקלים צמוד מדד
3.30%	1.25%	2.95%	-	2.83%	-	שקלים לא צמוד
<b>מקורות בנקאיים</b>						
2.65%	-	2.50%	-	1.80%	-	שקלים צמוד מדד

שיעור ריבית אפקטיבית באחוזים להלוואות שאינן מיועדות לשימוש ייחודי						
שנת 2019		שנת 2020		שנת 2021		
זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	
<b>מקורות שאינם בנקאיים</b>						
3.72%	-	3.72%	-	0.00%	-	שקלים צמוד מדד
3.44%	1.25%	3.19%	-	3.14%	-	שקלים לא צמוד
<b>מקורות בנקאיים</b>						
2.65%		2.50%	-	1.80%	-	שקלים לא צמוד

#### 14.4. מגבלות בקבלת אשראי ושעבודים

##### 14.4.1. אמות מידה פיננסיות

א. ליום 31.12.2021 ולתאריך הדוח עומדת החברה באמות המידה הפיננסיות שנקבעו.

ב. לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') של החברה ראו ביאור 21א(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') של החברה ראו ביאור 21א(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') של החברה ראו ביאור 21א(4) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בהרצליה, ראו ביאור 12א' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

לפרטים בקשר עם אמות מידה פיננסיות נוספות החלות על החברה, שנקבעו במסגרת הסכם הלוואה למימון פרויקט דיור להשכרה בשהם, ראו ביאור 12ג' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

ג. לתאריך הדוח, החברה עומדת בהתחייבויות שנקבעו בהסכמי הליווי עליהם חתמה ואף תאגיד בנקאי עמו התקשרה החברה לא ביקש להעמיד הלוואות שניתנו לחברה לפירעון מידי.

## 14.4.2. מגבלות נוספות החלות על החברה בקבלת אשראי

### 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 הרלבנטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועדם את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. ליווי בנקאי מבוצע, בדרך כלל, בשיטה של "פרויקט סגור": החברה (או העסקה המשותפת לפי הענין) פותחת חשבון בנק (או מספר חשבונות בנק) הייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במרבית המקרים, בהם ניתן האשראי כאמור לחברה ביחד עם שותף, אחראים החברה והשותף לאשראי כאמור לחוד (ולא יחד). יחד עם זאת, במרבית המקרים, השעבוד המבטיח את האשראי חל על כל הנכס כך שהבנק יוכל לממש את כל הנכס כולו גם במקרה ורק אחד מהשותפים לא עמד בתנאי השעבוד (cross default). אולם, במקרה כזה הבנק רשאי להיפרע רק מחלקו היחסי של השותף בתמורה ממימוש הנכס. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע, מימון תשלומי המיסים בגין העסקה ומימון ביצוע הבניה. בנוסף מעמיד הבנק המלווה את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות. על פי רוב, העמדת מסגרת האשראי לצורך רכישת הקרקע מותנית בהעמדת הון עצמי על ידי החברה ו/או העסקה המשותפת שנקבע כאחוז מעלות הקרקע. הגדלת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי נוסף שנקבע כאחוז מעלויות הבניה הצפויות באותו שלב, ועמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב המכירה של יחידות דיור שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט.

סך ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי נקבע במסגרת משא ומתן עם הבנק המלווה. בשנים האחרונות נע שיעור ההון העצמי בדרך כלל בין כ- 10% ל- 30% מסך העלויות הצפויות של אותו שלב.

כאשר הפרויקט מבוצע במספר שלבים, בחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכל שלב בנפרד ובחלק מהמקרים ניתנת מסגרת אשראי לכלל שלבי הפרויקט, אך ניצול האשראי המוקצה בגין כל שלב מותנה בקיום יעדי הבניה ו/או יעדי המכירות שנקבעים.

14.4.3. האשראי כאמור לעיל ניתן כנגד שעבוד הזכויות במקרקעין שנרכשו ושעבוד כל הזכויות האחרות של החברה (או העסקה המשותפת, לפי העניין) בפרויקט, לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית המשולמת בגין האשראי, נדרשת החברה ו/או העסקה המשותפת לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי, עמלה בגין הוצאת ערבויות על פי חוק המכר הבטחת השקעות וכיו"ב.

#### 14.4.4. שעבודים

כאמור בסעיף 13.3.2 לעיל, בדרך כלל, האשראי הבנקאי שניתן לחברה, הינו כנגד שעבוד זכויותיה של החברה בפרויקטים המוקמים על ידה, לרבות שעבוד של הזכויות במקרקעין, שעבוד הזכויות החוזיות הקשורות במקרקעין, שעבוד זכויות הביטוח בקשר עם המקרקעין, שעבוד תקבולי המכירות של יחידות הדיור וכיו"ב.

#### 14.5. אשראי שנתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021 ועד סמוך לתאריך

##### הדוח

במהלך התקופה שבין יום 31.12.2021 ועד לתאריך הדוח לא חלו שינויים מהותיים נוספים ביתרת הלוואות ואגרות חוב שאינן מיועדות לשימוש ייחודי בידי החברה.

#### 14.6. מסגרות האשראי ויתרת האשראי המנוצלת בסמוך לתאריך הדוח

לחברה מסגרות אשראי (פיננסיות) שהסתכמו ליום 10.3.2022, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020 בכ- 1,987 מיליון ש"ח, בכ- 1,984 מיליון ש"ח ובכ- 2,261 מיליון ש"ח, בהתאמה. מתוך מסגרות האשראי האמורות, ניצלה החברה ליום 10.3.2022, ליום 31.12.2021 וליום 31.12.2020, סך של כ- 1,495 מיליון ש"ח, כ- 1,509 מיליון ש"ח וסך של כ- 1,353 מיליון ש"ח, בהתאמה.

הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2021 הינו: כ- 774 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 736 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר. הרכב האשראי שנוצל ליום 31.12.2020 הינו: כ- 871 מיליון ש"ח בגין הלוואות ON-CALL, כ- 782 מיליון ש"ח בגין הלוואות לתקופה של למעלה משנה והיתרה בגין משיכת יתר.

מסגרות האשראי האמורות ברובן ניתנות לחברה במסגרת פרויקטים בליווי בנקאי סגור.

לכל פרויקט בליווי בנקאי קיימת מסגרת אשראי ספציפית אשר אינה ניתנת לניצול שלא במסגרת הפרויקט. לפרטים נוספים בדבר ליווי בנקאי בשיטה של "פרויקט סגור" ראו סעיף 13.3.2 לעיל.

**14.7. אשראי בריבית משתנה**

ליום 31.12.2021, ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019 לחברה היה אשראי בריבית משתנה מבנקים ואחרים בסך של כ- 1,375 מיליון ש"ח, כ- 1,218 מיליון ש"ח וכ- 1,101 מיליון ש"ח, בהתאמה.

להלן פירוט אודות האשראי בריבית משתנה שהועמד לחברה:

טווח שיעור הריבית (באחוזים) בתקופה			מנגנון השינוי	סוג ההצמדה
שנת 2019	שנת 2020	שנת 2021		
3%-1%	3%-1%	2.85%-1.8%	פריים פלוס 0.2% - פריים פלוס 1.25%	שקלי

**14.8. ערבויות**

ליום 31.12.2021 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,126 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 637 מיליון ש"ח.

ליום 31.12.2020 נתנה החברה ערבויות בנקאיות לרוכשי דירות בסך של כ- 1,668 מיליון ש"ח וערבויות להבטחת ביצוע (טיב) בסך של כ- 458 מיליון ש"ח.

**15. להלן יובא פירוט הלוואות ו/או מסגרות אשראי מהותיות של קבוצת החברה ליום**

**31.12.2021**

מס"ד	סכום הלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
1	אג"ח סדרה ג' בסכום קרן כולל של כ-253 מיליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב ביום 24.5.2017 הנפיקה החברה 100,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ג') נוספות. (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2021 כ- 118.3 מיליון ש"ח)	ציבור	אגרות החוב 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. אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתית, בשיעור של 3.9%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2015 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2022).	(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח. ליום 31.12.2021 עומד ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה על כ- 1,246.6 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 70%. ליום 31.12.2021 עומד היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) על כ-47.6%. החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ג') 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 על פי דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה (סולו) שפורסמו (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) מתחת ל- 520 מיליון ש"ח; וכן לא תקבל החלטה על חלוקה	--



מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
				<p>במקרה בו ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו פחות מ- 520 מיליון ש"ח (בתוספת הלוואות בעלים הנחותות לזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ובנטרול השפעות הנובעות משערוך נדל"ן להשקעה שטרם מומש) על פי הדוחות הכספיים כאמור (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 או תקבל מראש את הסכמת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ג') ליצור את השעבוד לטובת הצד השלישי, שתתקבל באסיפת מחזיקים שנכח בה מנין חוקי, בהתאם לשטר הנאמנות, ברוב רגיל.</p>	
2	<p>אג"ח סדרה ד' בסכום קרן כולל של כ- 205 מיליון ש"ח ע.נ. אגרות חוב. ביום 13.2.2019, הנפיקה החברה 110,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. ביום 23.5.2019, הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. של אגרות חוב (סדרה ד') נוספות. (ע.נ. נומינלי ליום 31.12.2021 כ- 339 מיליון ש"ח)</p>	<p>ציבור</p>	<p>אגרות החוב 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% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ג) 35% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ד) 25% מקרן אגרות החוב (סדרה ד') תשולם ביום 31 למרץ 2025.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ד') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתי, בשיעור של 2.75%, כפי שנקבע במרכז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 31 למרץ 2018 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2025).</p>	<p>(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,246.6 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 47.6%.</p> <p>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- 700 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.</p>	

מס"ד	סכום ההלוואה/מסגרת אשראי	מאפייני המלווה	תיאור ההסכם / מסגרת האשראי	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
	<p>אג"ח סדרה ה' בסכום קרן כולל של 159,564,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב. ביום 26.8.2020, הנפיקה החברה 130,000,000 ש"ח ע.ג. של אגרות חוב (סדרה ה') נוספות (ע.ג. נומינלי ליום 31.12.2021 כ- 278 מיליון ש"ח).</p>	ציבור	<p>אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 7 תשלומים שנתיים שאינם שווים, שישולמו באופן הבא: (א) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') שולמה ביום 31 למרץ 2020; (ב) 4% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2022; (ג) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2023; (ד) 2% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2024; (ה) 14% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2025; (ו) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2026; (ז) 37% מקרן אגרות החוב (סדרה ה') תשולם ביום 31 למרץ 2027.</p> <p>אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות (קרן וריבית), ונושאות ריבית שנתיית בשיעור של 2.4%, כפי שנקבע במכרז, אשר תשולם בתשלומים חצי שנתיים בכל 30 לספטמבר ובכל 31 למרץ (כאשר התשלום הראשון יחול ביום 30 לספטמבר 2020 והתשלום האחרון יחול ביום 31 למרץ 2027).</p>	<p>(1) ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה לא יפחת מ- 620 מיליון ש"ח; (2) היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) לא יעלה על 75%.</p> <p>ליום 31.12.2021 ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה הינו 1,246.6 מיליון ש"ח. כמו כן, היחס בין החוב נטו לבין סך ההון והחוב נטו (CAP) עומד על כ- 47.6%, בהתאם לתחשיב להלן (אלפי ש"ח):</p> $47.6\% = 1,131,936 / 2,378,542$ <p>החברה התחייבה, בין היתר, כי כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') קיימות במחזור (דהיינו, כל עוד אגרות החוב לא נפרעו או סולקו במלואן בכל דרך שהיא, לרבות בדרך של רכישה עצמית ו/או פדיון מוקדם): (1) לא לקבל החלטה על חלוקה, באם לאחריה יפחת ההון המיוחס לבעלי המניות של החברה מתחת ל- 730 מיליון ש"ח; (2) לא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה, כולם או חלקם. על אף האמור לעיל, החברה תהא רשאית ליצור שעבוד שוטף כאמור, בכפוף לכך שתיוצר במעמד זה גם שעבוד שוטף לטובת מחזיקי אגרות החוב, בדרגת ביטחון שווה פארי פסו בין כלל בעלי השעבודים השוטפים.</p>	
3	<p>מסגרת אשראי כספי, וערבויות חוק מכר בסך של כ- 470 מיליון ש"ח לצורך מימון פרויקט DUO – סמל דרום בת"א. לפרטים נוספים ראו סעיף 7.11.2. לדוח התקופתי.</p>	תאגיד בנקאי	<p>ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור של פריים בתוספת מרווח כפי שסוכם בין הצדדים. ההלוואה עומדת לפירעון (קרן) עד לחודש ינואר 2023. הריבית תיפרע מדי תקופה.</p>		<p>כנגד ההלוואה שעבדה החברה, לטובת התאגיד הבנקאי האמור, את זכויותיה במקרקעין וכן העמידה בטוחות נוספות.</p>

15.1.1. מצבת התחייבויות פיננסיות של החברה ליום 31.12.2021, לפי מועדי פירעון (באלפי ש"ח):

לפרטים בקשר עם מצבת ההתחייבויות החברה, ראו הדוח המידי של החברה מיום 13.3.2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-028870). המידע המובא בדוח האמור נכלל בזאת על דרך של הפניה.

**16. מיסוי**

16.1. לפרטים לעניין דיני המס החלים על החברה והחברות המאוחדות ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

16.2. לפרטים לעניין מסים נדחים, לרבות ייחוס מסים נדחים בגין הפסדים להעברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

**16.3. שיעורי מס החברות החלים על החברה בישראל**

לפרטים בדבר שיעור מס חברות חלים בישראל ראו ביאור 33 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

**16.4. שומות מס**

לחברה שומת מס סופית עד וכולל שנת המס 2017.

16.5. ביחס להבדלים שבין שיעור המס האפקטיבי ושיעור המס התיאורטי, החל על החברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

**17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם**

17.1. להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים:

17.2. נטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקט הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, הסתרת נוף ופגיעה בקרקע. נושאים אלו מוסדרים בדרך כלל במסגרת תכניות בניין עיר, היתרי הבניה, והוראות של הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת הכנת תסקיר השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.

17.3. הגנה על הפרויקט ודייריו מפני השפעות והפרעות חיצוניות, כגון: משטר רוחות, רעש ממבני תעשייה וכבישים סואנים, קירבה למתקני אשפה או חשמל וכיו"ב.

17.4. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ופועלת להטמעת הליכי תכנון ירוקים בפרויקטים הנבנים והעתידיים של החברה.

לצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלבנטיים.

**18. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה**

לפרטים הנוגעים למגבלות והפיקוח בתחומי הפעילות של החברה ראו סעיפים 7.1.1 ו- 8.2 לעיל.

**19. הסכמים מהותיים**

19.1. הסכם שירותים - לפרטים בקשר עם הסכם שירותים בין החברה לבין דניה סיבוס, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.2. הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין - לפרטים בקשר עם הסכם למתן שירותים על ידי אגף הכלכלה ואגף תב"ע ורישום מקרקעין, ראו תקנה 22 לפרק ד' - פרטים נוספים על התאגיד, להלן.

19.3. הסכם לשימוש בסימן מסחר

לפרטים בדבר הסכם לשימוש בסימן מסחר, ראו סעיף 7.16 לעיל.

19.4. לפרטים בקשר עם ההסכם בין החברה לבין אפי נכסים בנוגע למיזם המשותף ולפרויקט דיור להשכרה, ראו סעיף 8.8 לעיל.

**20. הליכים משפטיים**

לפרטים נוספים בדבר הליכים משפטיים, ראו ביאור 35 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2021.

**21. יעדים ואסטרטגיה עסקית**

תחום הבניה למגורים

21.1. החברה ממקדת את פעילותה בתחום הנדל"ן בישראל.

21.2. בכוונת החברה להמשיך ולהגדיל את היקפי הפעילות הן כפועל יוצא של הבשלת צבר הקרקעות שעומד לרשותה והן על ידי המשך רכישה והשבחה של קרקעות חדשות (לרבות במסגרת מכרזי "מחיר מופחת" ו-"דיור להשכרה").

21.3. החברה רואה כיעד אסטרטגי את הובלת ענף היזמות לבניית מגורים בארץ.

21.4. החברה הציבה לעצמה כיעד לפעול לשיפור מתמיד של איכות הפרויקטים והדירות הנמכרות בהם לרווחת לקוחותיה.

21.5. חברת אפריקה התחדשות עירונית אשר בבעלות החברה, צפויה להפעיל במהלך השנה מספר פרויקטים ולהגדיל את היקף הפעילות והתקשרות עם בעלי קרקע חדשים.

21.6. החברה רואה לפניה את חשיבות הבניה הירוקה ופועלת לשלב עקרונות אלה בפרויקטים שיבנו בשנים הקרובות.

21.7. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות על פי צרכיה. במקביל בוחנת החברה מימוש קרקעות שברשותה והכל על מנת למקסם את רווח החברה לטובת בעלי המניות שלה.

תחום הדיור להשכרה

21.8. החברה תמשיך ותבחן כניסה לפרויקטים נוספים של דיור להשכרה.

## 22. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

### תחום הבניה למגורים

22.1. בכוונת החברה להמשיך בבנייה ובשיווק של הפרויקטים הקיימים. במקביל שוקדת החברה על פתיחת מתחמי בניה חדשים תוך בחינה מדוקדקת של צרכיה וצרכי השוק כפי שאלה מזוהים על ידה.

22.2. אגף התכנון ימשיך במאמציו לקדם קרקעות לכדי הבשלה תכנונית.

22.3. במהלך העסקים הרגיל שלה, בוחנת החברה אפשרויות ייזום ורכישת קרקעות, בין במסגרת עסקאות קונבנציונאליות ובין אם במסגרת מכרזי דיור להשכרה ו/או מחיר למשתכן, על פי צרכיה ומנהלת משאים ומתנים בהתאם ו/או משתתפת במכרזים. כמו כן בוחנת החברה כל העת הצעות למימוש קרקעות שברשותה תוך מקסום אפשרי של הרווח. לתאריך הדוח, אין ודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

22.4. כוונות והערכות החברה המפורטות בסעיף 20 זה לעיל הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, המבוסס בין היתר על הערכות החברה לגבי התפתחותה הכלכלית והעסקית של החברה בהתחשב בניסיון העבר שלה. ייתכן כי בפועל הערכות האמורות לא תתממשנה או שתתממשנה באופן שונה מכפי שצופה החברה, וזאת, בין היתר, בשל גורמים חיצוניים שונים או בשל התממשותם של גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 להלן.

### נדל"ן מניב

22.5. בכוונת החברה להרחיב את פעילותה בתחום הנדל"ן המניב, הן במסגרת של השתתפות במכרזים נוספים בתחום הדיור להשכרה והן במסגרת תפעול והחזקה של נכסים מסחריים, המוקמים כחלק מפרויקטים למגורים של החברה.

22.6. בכוונת החברה להמשיך ולמסור חזקות בדירות הפרויקט ליתרת השוכרים אשר עימם התקשרה החברה בהסכם שכירות.

## 23. דיון לגבי גורמי סיכון

להערכת החברה, החברה חשופה לגורמי הסיכון העיקריים הבאים:

### 24.1 גורמי סיכון מאקרו כלכליים

#### 24.1.1 חשיפה לשינויים בשערי מטבעות

לתאריך הדוח, לחברה אין חשיפה מהותית לשינויים בשערי מטבעות זרים. החברה מוכרת את הדירות כשמחיריהן נקובים בשקלים ובנוסף חלק ניכר ממוכרי הדירות עברו לתמחר את נכסיהם בשקלים, זאת בניגוד למגמת העבר של תמחור דולרי. עם זאת, בענף (ובגדר כך, גם לחברה) ישנם רוכשים תושבי חוץ ששינויים בשערי חליפין ובעיקר התחזקות השקל יכולים לפגוע ביכולתם/כדאיותם לרכישת דירה בארץ.

#### 24.1.2. שינוי במדד המחירים לצרכן

הלואה של החברה ממוסד פיננסי צמודה למדד המחירים לצרכן, לפיכך החברה חשופה לעליה במדד המחירים לצרכן, אשר עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

#### 24.1.3. שינויים בשערי ריביות במשק

לחברה אשראי בריבית משתנה, לפיכך עליה בשערי ריביות עשויה להשפיע לרעה על הוצאות המימון ועל תזרימי המזומנים של החברה.

#### 24.1.4. האטה כלכלית

האטה כלכלית עולמית או תוך משקית עלולה להביא לירידה בביקוש לדיור.

#### 24.1.5. המצב הביטחוני בישראל

לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת למשל, בירידה בביקושים ליחידות דיור, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ובהתייקרות עלות עבודות הבניה.

#### 24.1.6. נזקי רעידת אדמה

החברה מבטחת את כלל הפרויקטים בביצוע בביטוח כנגד נזקי רעידת אדמה ובמקרה שכזה תהיה מחויבת רק בהשתתפות עצמית.

#### 24.1.7. שינויים במחירי בטוחות סחירות

לחברה בטוחות סחירות אשר ירידה במחיריהן עלולה לגרום לגידול בהוצאות המימון של החברה.

#### 24.1.8. סיכוני סייבר

לצורך פעילותה השוטפת, החברה עושה שימוש במערכות מחשוב שונות. מערכות אלה עלולות להיות פגיעות למתקפות מכוונות, פריצות, תרמיות, "וירוסים", מתקפות למניעת שירות, פעולות טרור, מתקפות "כופר", כשלים של תוכנות הגנה או קידוד ובעיות אבטחה אחרות. קבוצות פליליות, קבוצות פעילים חברתיים וגורמים לאומניים נוהגים לשים להם למטרה חברות העושות שימוש במערכות מחשוב. אמנם החברה לא חוותה אירועי סייבר מהותיים, אולם היא התנסתה בעבר במתקפות סייבר ברמות שונות, ללא השפעה ניכרת. החברה מקיימת תכנית עבודה שנתית להגנת סייבר ולצמצום סיכונים תוך שימוש באמצעי מניעה, איתור ותגובה. עם זאת, ייתכן שאמצעי האבטחה הננקטים לא יהיו מספקים, בתלות במתקפה או בטיבו של סיכון הסייבר המדובר. לחברה כיסוי ביטוחי כנגד נזקי סייבר.

**24.2. גורמי סיכון ענפיים****א. התערבות רגולטורית בענף הנדל"ן בישראל**

החברה חשופה לפעולות הרגולטור בכל הקשור לענף הנדל"ן. בשנים האחרונות התגברה פעילות הרגולציה בענף, בין היתר, בהיבטי מיסוי, משכנתאות, היצע קרקעות ופעולות יזומות להפחתת מחירי הדיור.

**24.2.1. שינוי במדד 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 פעילותיה הן מול קבלני הביצוע והן מול רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה.

**24.2.2. זמינות חומרי גלם**

שיבוש באספקת חומרי גלם עקב שביתות ו/או סכסוכי עבודה וכדומה, עלול לגרום להפסקה חלקית או מלאה של פעילות קבלני ביצוע בפרויקטים של החברה, ולעיכוב בהשלמת הקמתם של פרויקטים של החברה במועדם.

**24.2.3. סיכון תפעולי מול קבלני המשנה**

אי עמידת קבלני המשנה בלוחות הזמנים עליהם התחייבו הן משום מחסור בזמינות כוח אדם או אי עמידה באיכות הבניה כפי שהתחייבו קבלני הביצוע אל מול החברה חושפת את החברה אל מול רוכשי הדירות.

**24.2.4. שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח**

חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

**24.2.5. גילוי עתיקות במקרקעי החברה**

גילוי עתיקות במקרקעי החברה עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות וזאת, בין השאר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות נוספות ו/או הצורך בתכנון המחודש של הפרויקט.

**24.2.6. ירידה במחירי השכירות**

ירידת הביקוש לדירות מגורים במשולב עם החרפת התחרות על ידי משכירים קיימים ו/או פוטנציאליים, עלולה להביא לשחיקה בדמי השכירות של החברה ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

24.2.7. ירידה בכושר התשלומים של השוכרים

גורם סיכון זה עלול להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מדירות הפרויקט.

א. שינוי חקיקה ותקינה

לשינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח ממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, עשויה להיות השפעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה.

ב. ירידה במחירי הדירות

ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה ולפגוע בתוצאותיה בכספיות.

24.3. בטבלה שלהלן יובא ריכוז של גורמי הסיכון של החברה, בחלוקה על פי טיבם של גורמי הסיכון, תוך דירוג של מידת השפעתם על פעילותה של החברה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות החברה בכללותה			
השפעה קטנה	השפעה בינונית	השפעה גדולה	
<b>גורמי סיכון מאקרו כלכליים</b>			
X			מטבעות שונים
	X		שינויים בשיעורי הריבית
X			האטה כלכלית
	X		שינויים במדד המחירים לצרכן
	X		המצב הביטחוני
	X		נזקי רעידת אדמה
X			שינויים במחירי בטוחות סחירות
X			סיכוני סייבר
<b>גורמי סיכון ענפיים</b>			
	X		התערבות גורמים רגולטורים בענף
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			זמינות חומרי גלם
	X		סיכון תפעולי מול קבלני הביצוע
X			שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים - היטלי פיתוח
X			גילוי עתיקות במקרקעי החברה
X			ירידה במחירי השכירות
X			ירידה בכושר התשלומים של השוכרים
	X		שינוי חקיקה ותקינה
	X		ירידה במחירי הדירות