



ויתניה בע"מ

דו"ח תקופתי לשנה

שהסתיימה ביום

31.12.2020

25 במרץ, 2021

תוכן עניינים כללי

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

פרק א':

תיאור עסקי התאגיד לשנה שנסתיימה

ביום 31.12.20

תוכן עניינים

חלק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	4
1.1 פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו	4
1.2 תחומי פעילות	14
1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	14
1.4 חלוקת דיבידנדים	14
חלק ב': מידע אחר	17
2.1 מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד	17
2.2 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה	17
חלק ג': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	22
3.1 נדלין להשקעה	22
3.2 נדלין יזמי	80
3.3 רכוש קבוע ומיתקנים – רמת החברה	86
3.4 הון אנושי – רמת החברה	86
3.5 ספקים – רמת החברה	90
3.6 הון חוזר – רמת החברה	89
3.7 מימון – רמת החברה	90
3.8 מיסוי – רמת החברה	96
3.9 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם – רמת החברה	96
3.10 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד – רמת החברה	97
3.11 הסכמים מהותיים – רמת החברה	99
3.12 הליכים משפטיים – רמת החברה	112
3.13 יעדים ואסטרטגיה עסקית – רמת החברה	112
3.14 צפי להתפתחות בשנה הקרובה – רמת החברה	112
3.15 אירועים לאחר תאריך המאזן	113
3.16 דיון בגורמי סיכון	113
3.17 חברות בנות וכלולות	117

חלק א': תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1.1. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

1.1.1. מקרא

למען הנוחות, בדוח זה תהיה לקיצורים הבאים המשמעות הרשומה לצידם:

-	"אלקטרה"	-	אלקטרה נדל"ן בע"מ;
-	"א.ס. אורי"	-	א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ;
-	"בית אמצור"	-	בנין משרדים ומסחר "בית אמצור" הממוקם ברח' הסדנאות 10 באזור התעשייה הרצליה פיתוח;
-	"בית ורינט"	-	בנין משרדים ומסחר "בית ורינט" הממוקם ברח' משכית 33 באזור התעשייה הרצליה פיתוח;
-	"בית זיואל"	-	בנין משרדים ומסחר "בית זיואל" הממוקם ברח' הברזל 17-21 באזור התעשייה רמת החייל, תל אביב;
-	"בעלי מניות מייסדים"	-	טרא ביתא בע"מ, אספטל בע"מ, אחים חממה ושות' בע"מ, ירונגל בע"מ, גדפרו מחזור בע"מ, דנפרו מחזור בע"מ, אם אל - אר.אי בע"מ, מ.ע. - א.ג.ט בע"מ וכידון מודי אחזקות בע"מ;
-	"דולר"	-	דולר ארה"ב;
-	"דוחות כספיים"	-	הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020;
-	"הבורסה"	-	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
-	"החברה"	-	ויתניה בע"מ;
-	"הקבוצה"	-	החברה והחברות המוחזקות על ידה;
-	"הרשות"	-	רשות ניירות ערך;
-	"הר החוצבים"	-	פרויקט על המקרקעין המצויים ברחוב המרפא 2 בירושלים הידועים כחלקה 152 בגוש 30241, בשטח רשום של כ-27,672 מ"ר, אשר על חלקם מבנים בשטח של כ-14,700 מ"ר;
-	"ויתניה תל אביב"	-	פרויקט הנבנה על ידי החברה יחד עם חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (בחלקים שווים) על חלקה 282 בגוש 6977 ברחוב לה-גווארדיה פינת רחוב החרש, תל אביב;
-	"זיואל השקעות"	-	זיואל השקעות בע"מ, חברה פרטית אשר החברה מחזיקה בכ-47% מהון המניות המונפק והנפרע שלה, ואשר הנה בעלת כ-60% מבית זיואל;
-	"חוק החברות"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999;
-	"חוק ניירות ערך"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
-	"טרמינל פארק"	-	פרויקט טרמינל פארק הממוקם באזור התעשייה אור יהודה, מוחזק על ידי החברה באמצעות מאי נדל"ן;
-	"מאי נדל"ן"	-	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ, חברה פרטית אשר החברה מחזיקה בכ-90% מהון המניות המונפק והנפרע שלה ואשר בבעלותה כ-50% מפרויקט טרמינל פארק באור יהודה;
-	"מגדל ויתניה רמת החייל"	-	מגדל בבעלות א.ס. אורי, שנבנה על חלק מחלקה 60 בגוש 6338 ברחוב דבורה הנביאה 122, רמת החייל תל אביב;
-	"נכסי ד.מ.ר"	-	נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ;

- **"פליינג קרגו"**
"קבוצת הראל"
פליינג קרגו בע"מ;
הראל חברה לביטוח בע"מ, דקלה סוכנות לביטוח בע"מ,
הראל גמל בע"מ, הראל פנסיה וגמל בע"מ, קרן החיסכון
לצבא הקבע-חברה לניהול קופות גמל בע"מ ואי.אס.אי-
עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ;
- **"רוני דו"**
רוני דו השקעות בע"מ;
- **"רונימור"**
רונימור ניהול נכסים בע"מ;
- **"רמ"י"**
רשות מקרקעי ישראל;
- **"ש"ח"**
שקל חדש;
- **"תקנות הדוחות"**
תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומלידיים), תש"ל-
1970;
- **"תקנות ההקלות"**
תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין),
התש"ס-2000;
- **"SGS"**
אס.ג'י.אס חברה לבנין בע"מ, חברה בשליטת ובניהול בעלי
השליטה ודירקטורים בחברה, מר אהוד סמסונוב, מר ירון
שמיע וחברת ירונגל בע"מ.

מבוא

1.1.2.

החברה נתאגדה כחברה פרטית ביום 23 בינואר 1995 על פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983.

בחודש מרץ 2008 הנפיקה החברה אגרות חוב לציבור, והיא הפכה ל"חברת אגרות חוב" כהגדרת מונח זה בחוק החברות, והחלו לחול עליה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות מכוחו.

בחודש אוגוסט 2015 מניות החברה נרשמו למסחר בבורסה, והיא הפכה לחברה ציבורית. נכון למועד דוח זה, פועלת החברה בעיקר בישראל במישרין ובאמצעות חברות בנות, חברות כלולות ושותפויות בפיתוח, ייזום, בנייה, השבחה, השכרה והפעלה של נכסים מניבים הכוללים שטחי משרדים, מסחר, חניות וכן בבניה למגורים. לחברה סך של כ-220,000 מ"ר נכסים מניבים (כולל נכסים המוחזקים באמצעות עסקאות משותפות). בנוסף, בבעלות החברה מקרקעין בישראל בשלבי תכנון והקמה שונים להקמת כ-280,000 מ"ר נכסים נוספים.

נכסיה המניבים של החברה ממוקמים באזורים הזוכים לביקוש רב לשטחי משרדים ולמסחר וזאת בשל מיקומם הנוח והנגישות הרבה אותם הם מציעים. החברה עוסקת בהשכרתם של נכסים אלו לשוכרים שונים, לרבות בשכירות לטווח ארוך ולטווח הבינוני ובהפעלתם של הנכסים המניבים.

משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של החברה

1.1.3.

במהלך סוף שנת 2019 החלה התפרצות של נגיף הקורונה (COVID-19) בסין, אשר תוך זמן קצר התפשט למדינות נוספות בעולם, לרבות ישראל, והוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית ("הנגיף"). בעקבות אירוע זה, מדינות רבות, בכללן ישראל, נקטו ונוקטות בצעדים משמעותיים בניסיון לבלום את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועת אזרחים והתכנסויות לרבות הגעה למקומות העבודה, סגירת מקומות בילוי, הימצאות ממושכת בבידוד ביתי, הגבלות תחבורתיות על נוסעים וסחורות, סגירת גבולות בין מדינות וכיוצא באלה. לפעולות אלה השלכות משמעותיות על הכלכלה העולמית וכן על שווקי

ההון בארץ ובעולם, בהם נרשמו ירידות שערים חדות במחירי ניירות ערך לרבות בשערי מניותיה, עלייה בתנודתיות במחירי סחורות ונכסי סיכון שונים והפסקה כמעט מוחלטת של ענפים רבים במשק, אשר הביאו להמוני עובדים שהוצאו לחופשות ללא תשלום או לפיטורים ("משבר הקורונה").

החל מאמצע מרץ 2020 תוקנו תקנות לשעת חירום אשר הגבילו באופן משמעותי את הפעילות העסקית במשק. בתחילת מאי, עם השיפור בנתוני התחלואה, החלה ממשלת ישראל בהקלות הדרגתיות במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה. לקראת חגי תשרי בחודשים ספטמבר-אוקטובר 2020 ובעקבות עלייה משמעותית בתחלואה, חזרה הממשלה להטיל הגבלות על המשק עד כדי סגר שני, לאחריו חזר המשק לפעילות ובכפוף לעמידה בהנחיות משרד הבריאות. בחודש דצמבר 2020 הטילה הממשלה סגר שלישי שנמשך עד לסוף חודש ינואר 2021.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי-וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה בהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת לפעול להאצה משמעותית באספקת חיסונים, בקצב חיסון האוכלוסיה והאפקטיביות של החיסון, היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך, רמת התמיכה הממשלתית במשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

כבר עתה ניתן לומר, כי כחלק מהשלכות המגיפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור. על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקרו-כלכלית מיום 22.12.2020, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של כ-5%-6% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור של כ-1%-5.6%.

על פי תיבה מתוך דו"ח היציבות הפיננסית למחצית השנייה לשנת 2020 שפורסם על ידי בנק ישראל, בחינה ענפית של מדדי המניות המרכזיים מעלה כי מדד הנדל"ן והבינוי, שלא כיתר המדדים הענפיים הריאליים, לא התאושש עד סוף ספטמבר 2020 מהירידה החדה שפקדה את השווקים הפיננסיים בשיאו של משבר הקורונה בחודשים מרץ-אפריל 2020. בשיאו של משבר הקורונה שוויין המצרפי של חברות הנדל"ן המניב ירד בכ-40% ביחס לסוף שנת 2019, אולם עם ההודעה על קבלתן של תוצאות חיוביות בניסויים לחיסון נגד הנגיף השתנתה המגמה לטובה ונכון לסוף דצמבר 2020, ירידת השווי מתחילת השנה הסתמכה בשיעור נמוך יותר של כ-20%. כמו כן, על פי בנק ישראל, טרם המשבר התמחור של הנכסים המניבים בשוק היו גבוהים יותר מערכם בספרים – ייתכן שבשל תחזיות צמיחה אופטימיות שהיו לפני המשבר – וירידת השווי במהלך המשבר מבטאת בעיקרה תיקון של תמחור הנכסים המניבים בשוק ביחס לערכם בספרים, אך לא מעבר לכך.¹

¹ לפרטים נוספים, ראו "ירידת השווי בחברות הנדל"ן המניב על רקע משבר הקורונה" באתר בנק ישראל: <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/10-1-20.aspx>

נכון למועד הדוח, העולם יוצא לאיטו מהסגר, ונראה שקיימת האטה בהתפשטות. עם זאת, היציאה מהסגר הובילה במקרים רבים לעליה בשיעור התחלואה. בנוסף, החלו להתפשט אף מוטציות של הנגיף, אשר עשויות להוות סיכון בריאותי משמעותי. שיעור האבטלה ליום 31.12.2020, עלה משמעותית, כאמור, לשיעור של כ-10.4%, לעומת רמתו הנמוכה בשיעור של כ-3.4% בשנת 2019. שיעור המועסקים הנעדרים זמנית מעבודתם בגלל הקורונה בתוספת שיעור הבלתי מועסקים נסק ל-65% בחודש אפריל 2020, והתייצב על שיעור של כ-13% בנובמבר 2020. על פי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, לסוף דצמבר 2020 עמד שיעור הבלתי מועסקים על כ-12.9%.

האינפלציה בשנת 2020 ירדה ב-(0.7%). באפריל 2020 הוריד בנק ישראל את הריבית ב-0.15%, לרמת שפל של 0.1%, וזאת בדומה למגמה הכלל עולמית ועל רקע תחזית לאינפלציה שלילית בשנת 2020.

בחודש נובמבר 2020 ולמרות משבר הקורונה, אישרה חברת הדירוג S&P את דירוג האשראי של ישראל ברמה של AA- עם תחזית יציבה. נציגי חברת S&P ציינו את חוזקות הליבה של דירוג האשראי של ישראל כגון: כלכלה יציבה ומדיניות מוניטרית גמישה, אל מול החולשות – נטל חוב גבוה וסיכונים גיאופוליטיים. בחברת S&P העריכו, כי כלכלת ישראל תצמח בשיעור ממוצע של כ-4.5% בשנת 2021, לאחר קיטון ממוצע בשיעור 4.5% בשנת 2020. בדצמבר 2020 פרסמה חברת S&P, כי להערכתה הסיכון הפיסקלי לטווח הבינוני של מדינת ישראל עלה, לאחר שתקציב 2020 לא אושר ובחירות נוספות הוכרזו. כן הוספו והעריכו, כי תוצאות לא חד-משמעיות בבחירות מרץ 2021 וגידול נוסף בגירעון, עלולים להוביל לירידת הדירוג.

מרבית המומחים הכלכליים סבורים כי מנעד התרחישים מן המשבר רחב ותלוי במספר גורמים עיקריים: משך הזמן שיחלוף עד לחיסון חלק ניכר מהאוכלוסיה והיקף ההגבלות על הפעילות העסקית באותה תקופה; המצב הכלכלי העולמי ורמת התמיכה הממשלתית במשק. נכון למועד זה, ועל אף שבדצמבר 2020 החל, כאמור, מבצע החיסונים במדינת ישראל, לא ניתן עדיין לצפות את משך המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית בישראל. הצפי הרווח היום הוא התאוששות איטית של המשק בשנת 2021, זאת לאור הערכה כי ייקח מספר חודשים להפצת החיסונים בהיקף שימנע מגבלות על הפעילות הכלכלית.

החרפתה של המגפה העולמית עלולה להחזיר את הכלכלה הגלובלית למיתון חריף, אשר עלול להשפיע לרעה על הכנסותיה של החברה. השפעות אלה עשויות לבוא לידי ביטוי בהאטה ו/או ירידה בביקושים, פגיעה בשוכרים שונים העלולה להביא לירידה בפעילות השוטפת, ירידה בשיעורי התפוסה עם אפשרות לירידת מחירי שכירות, קיטון שווי נכסי הנדל"ן המניב ופגיעה בשרשרת האספקה של חומרים וציודי בנייה לפרויקטים בשלבי ייזום, דבר אשר עשוי לגרום עיכובים בזמני הגמר והאכלוס של אותם פרויקטים תוך כדי התייקרות בעלויות ההקמה. האמור לעיל עלול להשפיע לרעה על עמידת החברה באמות מידה פיננסיות, עלייה במחירי מימון, קושי בהשגת מקורות מימון וקושי במחזור הלוואות קיימות.

לפיכך, בשלב זה אין ביכולת החברה להעריך את השפעות הנושא לטווח הארוך. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר התפתחויות בנושא ולפעול בהתאם, וכן תמשיך לעדכן, ככל שיהיה בכך צורך.

במהלך תקופת ההגבלות, פנו מספר דיירים לחברה בבקשה לקבלת הקלות שונות בתשלומי השכירות. החברה אפשרה רק במקרים מסויימים דחיית תשלומים או תשלום מופחת בסכומים שאינם מהותיים לפעילותה של החברה. להערכת החברה, הפגיעה בדמי השכירות לאורך זמן אינה מהותית לפעילותה.

תמהיל ההכנסות בפרוטפוליו של החברה

להלן מידע באשר להתפלגות ההכנסות מחוזים חתומים לפי שימושים וכן לנתוני הגבייה המעודכנים לחודשים נבחרים מתחילת משבר הקורונה:

% הכנסות משכר דירה לפי שימושים		% גבייה 4/2020	% גבייה 7/2020	% גבייה 10/2020	% גבייה 1/2021
משטחי מלונאות (*)	2%	--	--	--	100%
משטחי מסחר	4%	52%	64%	70%	75%
משטחי סופרמרקטים	5%	100%	100%	100%	100%
משטחי אולמות תצוגה לרכבים	9%	100%	100%	100%	100%
משטחי משרדים (כולל החניות)	80%	95%	98%	98%	98%
סה"כ	100%				

(*) נכון ליום פרסום דוח זה החברה ושותפותיה לנכס חתמו על הסכם עם שוכר המלון ברמת החייל ולפיו, לתקופה שמחודש אפריל 2020 ועד סוף מרץ 2021, השוכר ישלם 1/3 משכר הדירה במזומן, 1/3 בפריסה לשנתיים ויקבל ויתור על 1/3 נוסף.

נכון לשנת 2020 הסתכם חוסר הגבייה כתוצאה ממשבר הקורונה בכ-5 מיליון ש"ח. יודגש כי המידע שלעיל אינו מלמד על ויתור שכר הדירה שטרם נגבה. כמו כן, מחזיקה החברה ב-33% ממלון דריסקו בתל אביב אשר נכון למועד פרסום דוח זה חזר לפעילות וזאת בהתאם להנחיות הממשלה. פעילות המלון איננה מהותית לעסקי החברה.

פרויקטים בייזום והקמה

החברה מעורבת ב-3 פרויקטים להקמה בשלבים שונים של תכנון וביצוע ובהיקף בנייה כולל של כ-540,000 מ"ר, כולל זכויות עתידיות (חלק החברה כ-365,000 מ"ר). נכון למועד פרסום דוח זה למשבר הקורונה לא היתה השפעה מהותית על הפרויקטים שלהלן:

1. **פרויקט מתחם ויתניה תל אביב בלה-גווארדיה** (חלק החברה 50%)
שלב ב' של הפרויקט, מגדל משרדים של כ-40,000 מ"ר, הסתיים וטופס אכלוס התקבל ביום 14.3.2021, כאשר יתרת ההשקעות הצפויה למועד פרסום הדוח מסתכמת לסך של כ-7 מיליוני ש"ח כולל עבודות התאמה לשוכרים (חלק החברה 3.5 מיליוני ש"ח).
שלב ג' של הפרויקט נמצא בשלבי תכנון סופיים וכולל כ-150,000 מ"ר של מרתפי חניה ומגדלי משרדים, מלונאות ומגורים וכן אולם ספורט עבור עיריית תל אביב, כחלק מהמטלות הציבוריות. ההשקעה הצפויה להקמת שלב זה מסתכמת לסך של כ-800 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-400 מיליוני ש"ח).
2. **פרויקט קריית אריה בפתח תקווה** (חלק החברה 50%)
שלב א' המתוכנן של הפרויקט כולל בניין משרדים של כ-13,000 מ"ר ועוד כ-40,000 מ"ר מרתפים אשר בחלקם ישמשו את השלבים הבאים.
פרויקט זה צפוי להתאפיין בתקופה הקרובה בעיקר בהפעלת כלים הנדסיים כבדים לצורך ביסוס המרתפים כאמור.
יתרת העלויות הצפויות לסיום שלב א' זה למועד פרסום הדוח מסתכמת לסך של כ-220 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-110 מיליוני ש"ח).
יתרת העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט כולו (כ-120,000 מ"ר על-קרקעי וכ-75,000 מ"ר מרתפים) מסתכמת לסך של כ-980 מיליוני ש"ח (חלק החברה 490 מיליוני ש"ח).
3. **הר חוצבים, ירושלים** (חלק החברה 100%)
פרויקט זה נמצא בשלבי תכנון ראשוניים לחלק המגרש שטרם נבנה (כ-14 דונם) הכוללים, בין היתר, הגדלת זכויות הבנייה לכ-120,000 מ"ר על-קרקעי וכן מרתפי חניה של כ-50,000 מ"ר. טרם נקבע מועד לתחילת העבודות.
היקף ההשקעה הצפוי להקמת הפרויקט מסתכם לסך של כ-780 מיליוני ש"ח.
לגבי שטחי המגרש שכבר בנויים (כ-14,700 מ"ר הכוללים בעיקר שטחי מעבדות, חדרים נקיים, מחסן לוגיסטי של כ-1,000 מ"ר ומרכז אנרגיה), נכון לתאריך דוח זה נחתמו חוזי שכירות בסך כולל של כ-3.5 מיליון ש"ח הכנסות בשנה, ובמקביל מתנהלים מו"מ נוספים להשכרת יתרת השטחים הבנויים.

כיוון שעדיין לא ניתן להעריך את עומקו של המשבר הכלכלי כמו גם את האפשרות להתפרצויות נוספות של הנגיף, יכולה להיות השפעה על הביקושים שיבואו לידי ביטוי בירידה במחירים, בשיעורי התפוסה בנכסים ובירידת שווי נכסים. יחד עם זאת ולאור המגוון הרחב של השוכרים, מגוון אפשרויות השכירות שהחברה מציעה ופיזורם הגיאוגרפי של הנכסים וכן לאור יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות (ראה גם "אשראי בר דיווח" בסעיף 3 שלהלן), להערכת החברה, יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר במידת הצורך. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

להערכת הנהלת החברה, נכון ליום פרסום דוח זה, השפעת התפשטות נגיף הקורונה על מצב עסקי התאגיד, ובכלל זה על מצבו הכספי, תוצאות הפעילות, נזילות ואיתנות פיננסית, מקורות מימון והיכולת לעמוד בפירעון אינה מהותית בטווח הקצר. כמו כן, בהתבסס על ההשלכות הידועות של התפשטות נגיף הקורונה נכון למועד זה, האיתנות הפיננסית, מצב נכסיה של החברה, תזרים המזומנים השוטף שלה ונגישותה לאשראי בנקאי וחוץ בנקאי צפויים לאפשר לה להתמודד עם האירוע, בהינתן כי לא תחול החמרה נוספת והתמשכות של ההשלכות הנובעות מהנגיף, כפי שידועות נכון לפרסום הדוח.

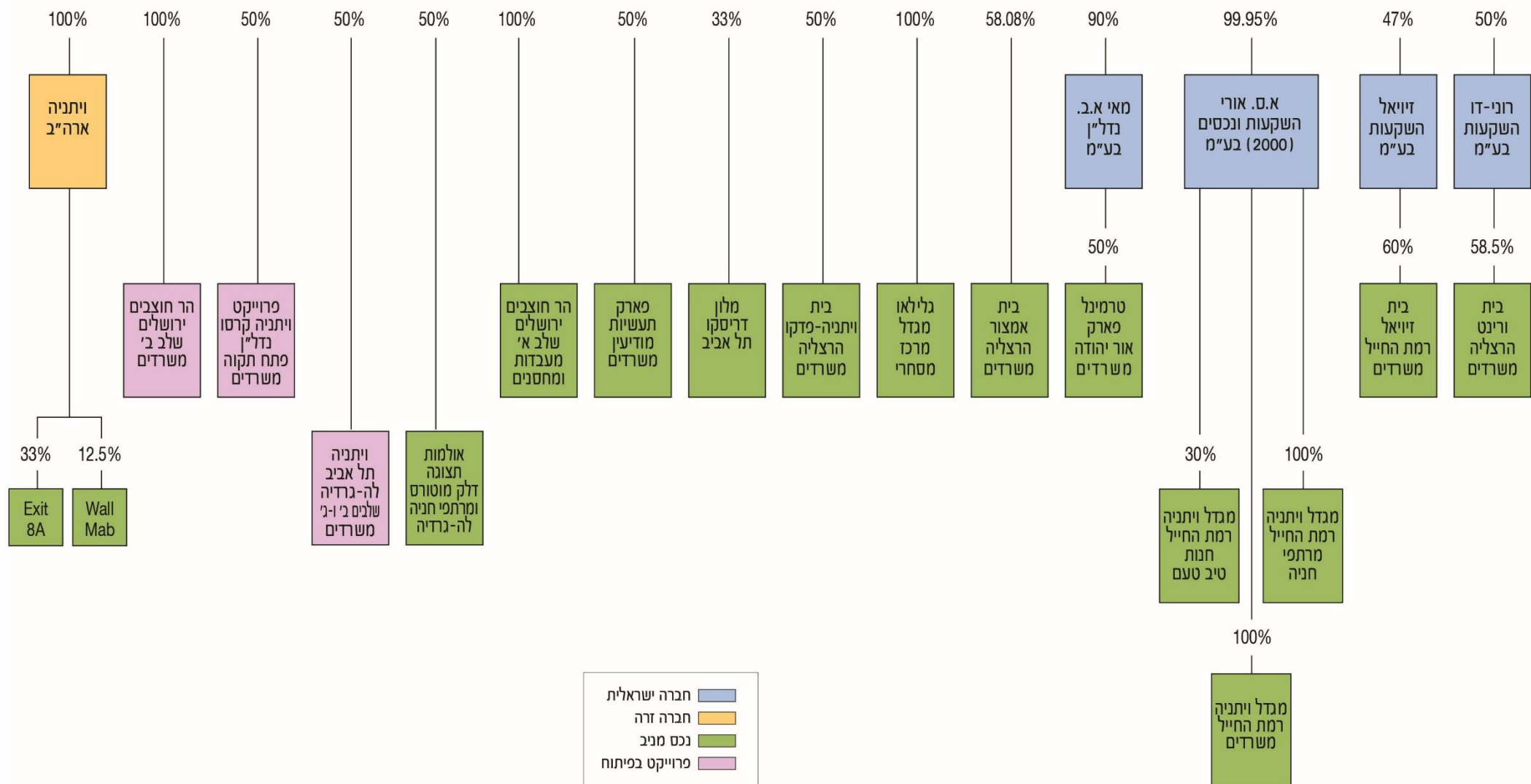
הערכות החברה בדבר ההשלכות האפשריות של התפשטות נגיף הקורונה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. מידע זה מבוסס, בין היתר, על תחזיות, הערכות ואומדנים של החברה נכון למועד דיווח זה, המתבססים על פרסומים בארץ ובעולם והנחיות נוכחיות של הרשויות הרלוונטיות בנושא זה, אשר עשויות להשתנות בצורה ניכרת ובאופן פתאומי, ולפיכך התממשות התחזיות, ההערכות והאומדנים כאמור, כולם או חלקם, אינה וודאית ואינה בשליטת החברה.

תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה

1.1.4.

להלן תרשים מבנה ההחזקות העיקריות של הקבוצה (ראו עמוד הבא):

ויתניה בע"מ



1.1.5 שינויים מהותיים בעסקי התאגיד

1.1.5.1 ניהול מו"מ בקשר עם מכירת שטחים בפרויקט ויתניה תל אביב

ביום 4 בנובמבר 2020, בהתייחס לפרסומים באמצעי התקשורת, דיווחה החברה, כי היא מנהלת, יחד עם נכסי ד.מ.ר, משא ומתן עם בנק הפועלים בע"מ ביחס למכירת שטחים בהיקף כולל של עד 60,000 מ"ר בשלב ג' של פרויקט ויתניה תל אביב, אותו מקימות החברה ונכסי ד.מ.ר. לפרטים נוספים ראה דיווח מידי של החברה מיום 4 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-110332).

1.1.5.2 אישור מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה וחידוש הסכם למתן שירותי יו"ר

דירקטוריון פעיל

ביום 2 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה לתקופה של שלוש שנים החל משנת 2021 וכן אישרה חידוש הסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל עם מר אהוד סמסונוב בתנאים זהים, לתקופה של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 31 בדצמבר 2023. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מימים 27 באוקטובר ו-2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-107740 ו-2020-01-123373, בהתאמה).

1.1.5.3 מימוש אופציות להארכת הסכמים עם חברות בבעלות בעלי שליטה ודירקטורים

בחברה, מתן כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים אשר הינם בעלי שליטה ו/או מטעם בעלי שליטה בחברה והתקשרות בהסכם לקבלת שירותי ניהול מאחיו של בעל שליטה

ודירקטור בחברה

ביום 16 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מימוש האופציות שבידי החברה להארכת הסכמים עם חברות בבעלות ובניהול בעלי שליטה ודירקטורים בחברה לתקופה של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023: הסכם לניהול הבניה והסכם לניהול הנכסים שנחתם בין החברה לבין SGS וכן הסכם למתן שירותי אחזקת נכסים שנחתם בין החברה לבין רונימור. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית הארכת הסכם למתן שירותי הנהלת חשבונות וחשבות שנחתם בין החברה לבין SGS, מתן כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי משרה ודירקטורים בחברה, אשר הינם בעלי שליטה בחברה ו/או מטעם בעלי השליטה החברה וכן הארכת הסכם לקבלת שירותי ניהול בקשר עם פרויקט מתחם חוף מגדל עם מר משה גולדברג-כידון, אחיו של מר מרדכי (מודי) גולדברג-כידון, מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בה, והכל לתקופה של שלוש שנים, אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים של החברה מימים 7 במאי ו-14 ביוני 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-045360 ו-2020-01-0617377, בהתאמה). לתיאור ההסכמים, ראה סעיף 3.11.3 להלן וכן תקנה 22 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

1.1.5.4 השלמת עסקה לרכישת מקרקעין בהר חוצבים בירושלים והתקשרות בהסכם מימון

ביום 6 במאי 2020, דיווחה החברה כי הושלמה רכישת המקרקעין בהר חוצבים בירושלים. מימון חלק מהתמורה בוצע באמצעות הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ישראלי, עד ליום 5 במאי 2021. להבטחת הלוואה, שעבדה החברה בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה במקרקעין. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-044766). לפרטים אודות פרויקט הר חוצבים, ראה סעיף 3.1.19.1 להלן.

1.1.5.5 תשלום מענק שנתי מיוחד ליו"ר הדירקטוריון

ביום 5 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה תשלום מענק שנתי מיוחד בשיקול דעת בגין שנת 2019 למר אהוד סמסונוב, יו"ר הדירקטוריון, בסך של 250 אלפי ש"ח, בנוסף למענק שנתי בהתאם לפרמטרים מדידים ששולם למר סמסונוב בהתאם למדיניות התגמול של החברה. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מימים 20 באפריל ו-26 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039666 ו-2020-01-053073, בהתאמה).

1.1.5.6 חתימה ועדכון הסכמי אשראי עם תאגיד בנקאי

ביום 19 באפריל 2020, דיווחה החברה כי חתמה על הסכמי אשראי עם תאגיד בנקאי, כדלקמן: לזיואל השקעות תועמד מסגרת אשראי בהיקף כולל של כ-74 מיליון ש"ח ואשר תהיה ניתנת לניצול עד ליום 26 בנובמבר 2020; הגדלת היקף המימון שהועמד לחברה לצורך פרויקט לה-גארדיה לסך כולל של עד 286 מיליון ש"ח, בעיקר לצורך מימון עבודות התאמה לשוכרים וללא שינוי ביתר תנאי המימון והגדלת היקף המימון שהועמד למאי נדל"ן לסך כולל של עד 75 מיליון ש"ח והארכת תוקפה עד ליום 14 באפריל 2022, ללא שינוי ביתר תנאי מסגרת האשראי. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 19 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039267). לפרטים נוספים אודות הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים של החברה, ראה סעיף 3.7.6 להלן.

1.1.5.7 חלוקת דיבידנד

ביום 29 במרץ 2020, החליט דירקטוריון החברה על תשלום דיבידנד לבעלי ניירות הערך של החברה על סך 30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-031770).

1.1.5.8 הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ה')

ביום 4 במרץ 2020, הקצתה החברה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בהקצאה פרטית לחמישה משקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') בתמורה כוללת בסך שך 109 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו סעיף 3.7 להלן.

1.2 תחומי פעילות

לחברה תחום פעילות אחד של ייזום, השכרה והפעלה של נדל"ן מניב ובנייה למגורים כמפורט בסעיף 1.1.2 לעיל.

1.3 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

מועד העסקה	מהות העסקה	זהות הצד לעסקה	מחיר נייר הערך	כמות ניירות ערך	תמורה כוללת	הפניה לדוח
31.12.2018	רכישה מחוץ לבורסה	אחים חממה ושות' בע"מ טרא ביתא בע"מ ירונגל בע"מ אהוד סמסונוב מרדכי גולדברג כידון	11.96 ש"ח	10,000 10,000 5,000 5,000 5,000	418,600	2019-01-002004
2.1.2019	רכישה מחוץ לבורסה	מ.ע. אגט בע"מ	11.96 ש"ח	5,000	59,800	2019-01-000990
3.4.2019	רכישה מחוץ לבורסה	ירונגל בע"מ אהוד סמסונוב	15.12 ש"ח	66,000 66,000	997,920 997,920	2019-01-032701

1.4 חלוקת דיבידנדים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 יתרת הרווחים הניתנים לחלוקה היא 510,786 אלפי ש"ח. בשנתיים האחרונות החברה הכריזה וחילקה דיבידנד במועדים ובסכומים כמפורט להלן:

מועד ההחלטה על תשלום הדיבידנד	סכום כולל של הדיבידנד שחולק (בש"ח)	סכום דיבידנד למניה (בש"ח)
² 27.3.2019	24,000,000	0.5098442
³ 29.3.2020	30,000,000	0.6373053
⁴ 25.3.2021	30,000,000	0.6373053

1.4.1 מגבלות חיצוניות על יכולת התאגיד לחלק דיבידנדים

1.4.1.1 בגין מסגרות אשראי והלוואות קיימות לחברה התחייבויות הנוגעות לקבלת אישור הבנק מראש על חלוקת כספי עודפים בפרויקטים בפיתוח, כמקובל בהסכמים מסוג זה. כמו כן, לחברה התחייבויות כלפי בנקים הנוגעות להלוואות ומסגרות אשראי אשר על פיהן לא תבוצע חלוקת דיבידנד, אם לאחר החלוקה כאמור החברה תפר איזה מאמות המידה הפיננסיות אשר להן התחייבה.

² לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 במרץ 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-027676).

³ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-031770).

⁴ לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 25 במרץ 2021.

1.4.1.2. סעיף 21.5.9 לתקנון החברה (מס' אסמכתא: 2015-01-086436) קובע, כי חלוקת דיבידנד בשיעור העולה על מחצית מהרווח הראוי לחלוקה המצטבר או התקופתי של החברה (לפי העניין במועד ההחלטה על חלוקה), תעשה רק בהחלטה מיוחדת בדירקטוריון החברה, הכוללת תמיכה של לפחות 75% מהדירקטורים הזכאים להשתתף ולהצביע בדירקטוריון החברה.

1.4.1.3. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') מיום 15 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-078375) ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד')"), התחייבה החברה כי כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה ד') במחזור, שלא לבצע חלוקת דיבידנד במקרים הבאים: (א) בשיעור העולה על מחצית מהרווחים הראויים לחלוקה במועד הרלוונטי, ולא כולל רווחי שיערוך אשר יירשמו בחברה החל משנת 2017, ובלבד שהחלוקה עומדת במגבלות הקבועות בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), התוספת לו והוראות כל דין; (ב) במקרה בו סה"כ הון החברה (כולל זכויות מיעוט), בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו, יהיה נמוך מסך של 400 מיליוני ש"ח לאחר חלוקה. נוסף על המגבלות לעיל, במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), התחייבה החברה כי תבוצע חלוקה רק בהתקיים התנאים הבאים: (1) החברה, בסמוך למועד החלוקה, אינה בהפרה של התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), וביצוע החלוקה לא יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה; (2) בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'); (3) החברה עומדת, בטרם מועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'), וביצוע החלוקה לא יביא לאי-עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, מיד לאחר החלוקה. לפרטים נוספים ראו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד').

1.4.1.4. במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה') מיום 28 ביוני 2018 (מס' אסמכתא: 2018-01-058350) ("שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה')"), התחייבה החברה כי כל עוד קיימות אגרות חוב (סדרה ה') במחזור, שלא לבצע חלוקת דיבידנד במקרים הבאים: (א) בשיעור העולה על מחצית מהרווחים הראויים לחלוקה במועד הרלוונטי, ובלבד שהחברה לא תחלק רווחים שהופקו משערוך ערכם של נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה (בניכוי המס המתייחס לשיערוךם) וזאת למעט בשלב משא ומתן למימוש הנכס. מובהר בזאת, כי סכום שלא חולק בפועל בשנה קלנדארית מסוימת מתוך סכום החלוקה המרבי אשר החברה הייתה רשאית לחלקו בהתאם לאמור בס"ק זה לעיל, יצטבר לזכותה של החברה אשר תהא רשאית לחלקו בתקופות שלאחר מכן ועד לפירעון המלא של אגרות החוב (סדרה ה'), והכל בכפוף להוראות סעיף 302 לחוק החברות. על אף האמור, בס"ק (א) זה לעיל (ומבלי לעמוד בתנאים שנקבעו בס"ק (א) זה לעיל אולם בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו בס"ק (ב) עד (ג) להלן בלבד), החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 50 מיליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עד וכולל הרבעון הראשון של שנת 2018 על פי הדוחות הכספיים. למען הסר ספק יובהר כי הסכומים אותם רשאית החברה לחלק

בהתאם לאמור בסעיף קטן (א) לעיל הינם מצטברים ולא חלופיים; (ב) במקרה בו סה"כ הון החברה (כולל זכויות מיעוט), בהתבסס על דוחות כספיים מאוחדים אחרונים שפורסמו, יהיה נמוך מסך של 420 מיליוני ש"ח לאחר חלוקה. (ג) נוסף על המגבלות לעיל, במסגרת שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), התחייבה החברה כי תבוצע חלוקה רק בהתקיים התנאים הבאים: (1) החברה, בסמוך למועד החלוקה, אינה בהפרה של התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), וביצוע החלוקה לא יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה; (2) בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי כמפורט בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'); (3) החברה עומדת, בטרם מועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה'), וביצוע החלוקה לא יביא לאי-עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, מיד לאחר החלוקה. לפרטים נוספים ראו בשטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ה').

מדיניות חלוקת דיבידנד

1.4.2.

ביום 18 ביוני 2015 החליט דירקטוריון החברה לאמץ מדיניות חלוקת דיבידנד בחברה, כדלהלן: החברה תחלק לבעלי מניותיה דיבידנד בשיעור של לפחות 30% מהרווח הנקי השנתי המיוחס לבעלים של החברה בנטרול: עלייה (ירידה) בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו ועליית (ירידת) שווי ניירות ערך שלא מומשו וכן, בנטרול השפעות מס על כל אלו ("הרווח לאחר התאמות"). כל זאת בכפוף לקיומם של סכומים מספיקים של רווחים ראויים לחלוקה במועדים הרלוונטיים, להוראות כל דין הרלוונטיות לחלוקת דיבידנד, לכך שהחלוקה לא תשפיע לרעה על תנאי אגרות החוב של החברה ו/או על התניות הפיננסיות שנטלה על עצמה החברה, לרבות בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, מידת הזדקקותה למזומנים למימון פעילותה כפי שתהיה מעת לעת ו/או פעילותה העתידית הצפויה ו/או המתוכננת, שיקולים עסקיים אחרים והכל כפי שיבחן על פי שיקול דעתו הבלעדי של דירקטוריון החברה.

תנאי חלוקת הדיבידנד, לרבות מספר התשלומים ומועדיהם, ייקבעו על ידי דירקטוריון החברה פרטנית בקשר עם כל חלוקה.

דירקטוריון החברה יהיה רשאי לפי שיקול דעתו, לשנות את מדיניות הדיבידנד הנ"ל ולרבות לשנות את הסכומים שיחולקו כדיבידנד או להחליט שלא לחלקם כלל.

חרף האמור לעיל, החברה תהיה רשאית לחלק דיבידנד החורג ממדיניות המפורטת לעיל, בין בדרך של חלוקה גדולה יותר או קטנה יותר מן האמור לעיל ובין בדרך של הימנעות מחלוקה או שינוי מועד החלוקה ו/או הסכום המחולק והכל בהתאם לאמור בחוק.

מובהר, כי אין באמור לעיל כדי לגרוע מסמכות החברה לבצע רכישות של מניות החברה, בכפוף להוראות כל דין. ככל שיבוצעו רכישות עצמיות כאמור, יהוו רכישות אלה חלק מסכום ה"חלוקה" נשוא המדיניות האמורה לכל דבר ועניין.

חלק ב': מידע אחר

2.1. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של התאגיד

2.1.1. ייזום השכרה והפעלה של נדל"ן מניב, תפעול בית מלון, בנייה למגורים ומשרדים למכירה (במאוחד, באלפי ש"ח)

2018	2019	2020	אתרים / אזורים
הכנסות			
55,072	58,524	61,798	הכנסות מדמי שכירות
3,100	3,681	3,180	הכנסות מדמי ניהול
1,127	1,735	1,352	הכנסות מהפעלת חניונים
1,117	--	--	הכנסות ממכירת דירות ושטחי מסחר בפולין
16,430	23,932	11,684	הכנסות ממכירת משרדים
2,384	7,395	4,694	הכנסות מתפעול בית מלון
79,230	95,267	82,708	סה"כ הכנסות
עלות השכרת השטחים המניבים והפעלתם			
10,208	12,353	14,037	ניהול, אחזקה ותפעול
839	--	--	עלות דירות שנמכרו בפולין
16,335	24,024	12,022	עלות משרדים שנמכרו
2,012	4,833	3,454	עלות תפעול בית מלון
1,119	1,175	518	מכירה ושיווק
1,801	2,945	3,440	הוצאות הנהלה וכלליות
32,314	45,330	33,471	סה"כ עלות השכרת השטחים המניבים והפעלתם
46,916	49,937	49,237	רווח מהשכרת השטחים המניבים והפעלתם, הפעלת בית מלון, וממכירת דירות למגורים ומשרדים בנטרול פחת והפחתות (NOI – Net Operating Income)

2.1.2. הכנסות ונכסי החברה בחלוקה גיאוגרפית

החברה מחזיקה בחלקים משני מבני משרדים בארה"ב שאינם מהותיים לפעילותה. סך ההשקעה בשותפויות המחזיקות במבנים הללו הינו 4,499 אלפי ש"ח.

2.1.3. להסברים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים ראו סעיף א' (2-4) לדוח הדירקטוריון ליום 31 בדצמבר 2020.

2.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה

2.2.1. נגיף הקורונה

לפרטים נוספים אודות השפעת נגיף הקורונה על פעילות החברה, ראה סעיף 1.1.3 לעיל.

2.2.2. כללי⁵

כמשק קטן ופתוח, ישראל מושפעת במידה רבה מההתפתחויות בסביבה העולמית. להתפתחויות אלה יש השלכות ישירות על משתנים מרכזיים בכלכלה המקומית, לרבות רמת הפעילות, היקף

⁵ ראו: "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות" מחודש דצמבר 2020, באתר S&P מעלות [maalot.co.il/Publications/SR20201222095136.pdf](https://www.maalot.co.il/Publications/SR20201222095136.pdf) ("דוח S&P") וכן דוח Natam מחקר לשוק המשרדים והתעשייה חציון ראשון שנת 2020, גיליון מס' 45: natam.co.il/wp-content/uploads/2020/09/Natam-Report-2020.pdf ("דוח נת"ם").

הייצוא, רמת המחירים והשווקים הפיננסיים, אשר משפיעים ביחד על היקפי הביקוש לשטחי השכרה בישראל.

ענף הנדל"ן בישראל מושפע גם מהיקף האשראי אשר מעמידה לו המערכת הבנקאית והחוץ בנקאית. כמו כן, מצב שוק ההון המקומי והיקף פעילותו משפיע על מגוון האפשרויות של החברה לגיוס כספים לצורך מימון פעילותה העסקית, לרבות השקעות בנכסים. שיעורי הצמיחה בארץ ובעולם מהווים גורם משמעותי המשפיע ישירות על הפעילות בשוקי ההון בשנים הקרובות. בחודשים ינואר-פברואר 2020 נמשכה מגמת הצמיחה החיובית בשוק הנדל"ן, שהתאפיינה בביקושים משמעותיים בתחום הלוגיסטיקה והמשרדים וביציבות בתחום המסחר. יחד עם זאת, עם פרוץ משבר הקורונה בישראל במהלך חודש מרץ 2020 וההגבלות על פעילויות חברתיות ועסקיות שהוטלו בעקבות התפשטות הנגיף, נרשמה ירידה בפעילות ברוב המגזרים, לרבות בתחום הנדל"ן העסקי. לאחר שיתוק כמעט מוחלט בפעילות נדל"ן בתקופת הסגר בעקבות המשבר, חזר המשק לעבוד באמצע חודש אפריל 2020, אולם שגרת העבודה השתנתה עקב החשש ממפגשים פרונטליים וחוסר הוודאות לגבי השפעות הנגיף על המשק בארץ בכלל, ועל תחום הנדל"ן העסקי בפרט. שנת 2020 בצל משבר הקורונה, התאפיינה בפגיעה בביצועים תפעוליים ובשווי נכסים של מרכזי המסחר. בהתאם להערכות S&P, בשנת 2020 חלה ירידה של עשרות אחוזים ב-NOI מנכסים זהים וירידות של אחוזים בודדים (חד ספרתיים) בשווי הנכסים של חברות הנדל"ן המדורגות, שמקורן בפגיעה בתזרימי המזומנים, אולם שיעורי ההיוון טרם הושפעו משמעותית. בנוסף, ישנה עלייה באי הוודאות באשר למגזר מרכזי המסחר, שכן בשנת 2020 התחזקו מגמות שהחלו עוד בטרם התפרץ משבר הקורונה, בין היתר לאור מעבר לרכישות מקוונות ועודף של שטחי מסחר אשר עלול להביא לירידה בשיעורי תפוסה וללחץ מצד שוכרים להורדת דמי השכירות. על פי הערכות S&P, התחזקות מגמות אלה תבאנה לשינוי ניכר בענף ובאסטרטגיה עסקית של חברות הנדל"ן.

הביצועים התפעוליים של נכסי משרדים של חברות הנדל"ן במשק הישראלי חוו פגיעה מתונה בלבד ושיעורי התפוסה והגבייה נותרו גבוהים. במהלך החודשים מאי-יוני 2020 בוצעו עסקאות השכרת משרדים עם ירידות בטווח של כ-5%-10% בדמי השכירות בהשוואה למחירים בתחילת השנה. בנוסף, בעלי הנכסים העניקו לשוכרים הטבות משמעותיות ושיפרו תנאים מסחריים כגון: מתן חודשי "גרייס", תקציב לביצוע שיפוצים והתאמות וכן דחיית תשלומי השכירות. על פי תחזיות, מיקומם ואיכותם של נכסי משרדים ימשיכו להוות מפתח לביקוש, וניתן לראות חידוש חוזים וחתימה על חוזים חדשים במחירים יציבים בנכסי משרדים מסוג Class A.

בנוסף, על פי הערכות S&P, התממשותם של גורמים שונים עשויה להביא לשינוי מבני ארוך טווח במגזר המשרדים: (1) עלייה בכוח המיקוח של שוכרים; (2) תנופת הבנייה במרכז הארץ שעשויה להוביל לעודף היצע של שטחי משרדים בשנים הבאות אשר צפוי להוביל לירידה באחוזי התפוסה ובמחירי המכירה והשכירות של משרדים, ובפרט לאור המיתון בעקבות המשבר; (3) מעבר לעבודה חלקית מהבית, אשר צפוי להקטין את הביקוש להשכרת שטחי משרדים מצד חברות, בעיקר בענף ההייטק, אשר התאפיין בביקושים משמעותיים על רקע הצמיחה הכלכלית ופריחת הענף. עוד יצוין, במבט קדימה, כי קיימת אי וודאות לגבי השינויים המבניים ארוכי הטווח בענף המשרדים ועוצמתם, אשר עלולה ליצור אתגר באכלוס פרויקטים הנמצאים כיום בבניה. במידה והגורמים

המובאים לעיל אכן יתממשו, על פי הערכות S&P, צפויה ירידה של כ-5%-10 ב-NOI מנכסים זהים ולשערוך שלילי של הנכסים בעד כ-5%. כמו כן, צפוי שינוי במודל העסקי של חללי עבודה משותפים ובתכנונם של בנייני משרדים חדשים.

בחציון הראשון לשנת 2020, נצפתה ירידה של כ-0.75% בשיעורי האכלוס בשוק המשרדים ברמת Class A בתל אביב וברמת Class B ירידה של כ-1.76% מהחציון הקודם. בחודשים ינואר-מרץ 2020 שמרו מחירי השכירות על יציבות, אולם עם פרוץ משבר הקורונה חלה ירידה בדמי השכירות במרבית האזורים. דמי השכירות הממוצעים בשוק המשרדים ברמת Class A עומדים על כ-109 ש"ח למ"ר בממוצע, ירידה של כ-2.52% מהחציון הקודם.

בשוק המשרדים ברמת Class A בערים סביב תל אביב נשמרה יציבות בשיעורי אכלוס בחציון הראשון לשנת 2020, בשיעור של כ-93.08%. בפתח תקווה נצפתה העלייה הגבוהה ביותר בשיעורי אכלוס, וזאת לאור אכלוס שטחים גדולים על ידי חברות במהלך התקופה האחרונה. דמי השכירות הממוצעים למשרדים בפתח תקווה נותרו יציבים עם ממוצע של כ-69.58 ש"ח למ"ר. על פי תחזיות, צפויה תחרות גבוהה בפתח תקווה בשל היצע נכסים רב אשר צפוי להצטרף לשוק ולהקשות על קצב האכלוס.

בהרצליה פיתוח נצפו דמי השכירות למ"ר הגבוהים ביותר, בשיעור של 91.56 ש"ח למ"ר וללא שינוי מהחציון הקודם. הרצליה מהווה את מרכז ההייטק של ישראל, כאשר חברות מובילות כדוגמת, מייקרוסופט ואפל, בחרו למקם שם את מרכזי המחקר והפיתוח שלהן. על פי תחזיות, שוק המשרדים בהרצליה בתקופת הקורונה מתנהל בזהירות יתרה ונצפות עדויות לכך שחברות הייטק גדולות ומובילות מצמצמות שטחים כחלק מנקיטה בצעדי התייעלות ומעבר למתכונת עבודה חלקית מהבית.

בשוק המשרדים ברמת Class A בירושלים נצפו ירידות בשיעורי האכלוס לצד יציבות במחירי השכירות. שיעור האכלוס הממוצע הינו 97.37%, שיעור המציג ירידה של כ-2% מחציון קודם. למרות הירידה, ברוב האזורים בעיר שיעור האכלוס נותר גבוה והינו מעל ל-97%. דמי השכירות בשוק זה מציגים יציבות במחירים המבוקשים, כאשר מחיר ממוצע למ"ר עומד על כ-83 ש"ח. לפי תחזיות, נמשכת בנייתם של פרויקטים חדשים בכניסה לירושלים ובתלפיות, ובהר חוצבים נפתח כביש חדש שעשוי להקל על עומס הפקקים ולהגדיל את הביקוש לשטחי משרדים באזור.

להערכת החברה, איתנותה הפיננסית ומצבת נכסיה, מסגרות האשראי הפנויות, יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף אותו היא מייצרת, יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם שינויים אפשריים בשווקים ולהמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה. החברה ממשיכה ובוחנת את המצב בשוק על מנת לקבוע את החלטותיה בנושא השקעותיה העתידיות ובפעילותה השוטפת.

שוק הדיור

למועד דוח זה לחברה זכויות בנייה של כ-130 יחידות דיור (חלק החברה : 50%) בפרויקט ויתניה תל אביב (פרויקט לה-גארדיה) ועוד שני פרויקטים של פינוי-בינוי בשלבים התחלתיים של החתמות דיירים – לעניין זה, ראה סעיף 3.2.4 להלן. במחצית הראשונה של שנת 2020, המשיכה מגמת הירידה בהיקף התחלות בנייה, עם קיטון של כ-13% בהשוואה למחצית הראשונה של שנת 2019, ושל כ-16% בהשוואה למחצית השנייה של שנת 2019. הירידה בהיקף הנפקת היתרי בניה במחצית הראשונה של שנת 2020 (הקצב השנתי הנמוך ביותר מאז שנת 2014), בהצטרף לירידה בהיקף שיווקי הקרקעות, צפויות לחזק אף יותר את מגמת הירידה האמורה. היצע הדירות בחודש ספטמבר 2020 שלא נמכרו, נמוך בכ-10% בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד.

בנוסף, נצפתה תנועתיות גבוהה במספר העסקאות בשוק הדיור לאור אי הוודאות הכלכלית, הגבלות ממשלה על תנועה והתקהלות לאור משבר הקורונה וכן פיטורי עובדים או הוצאתם לחופשה ללא תשלום בהיקפים משמעותיים. כך למשל, בחודשים מרץ-אפריל 2020 נצפתה צניחה משמעותית במכירת דירות חדשות, לעומת התאוששות מהירה בחודשים אוגוסט-ספטמבר 2020. על פי הערכות S&P, לאור הגורמים שתוארו לעיל (ירידה בהתחלות בנייה, הנפקת היתרי בנייה ושיווק קרקעות), הירידה בהיצע דירות חדשות תתגבר בשנים הקרובות. כמו כן, גורמים שונים כגון: ביטולה של תכנית "מחיר למשתכן" והכרזה צפויה על תכנית דיור חדשה שאינה מוכרת לציבור, חוסר היציבות הפוליטית אשר הובילה את מדינת ישראל לבחירות רביעיות בתוך תקופה של שנתיים, נגישות למשכנתאות וסביבת ריבית נמוכה לאור הקלות רגולטוריות עליהן הכריז בנק ישראל במטרה למתן את השפעות משבר הקורונה על רוכשי הדירות, עשויות לחזק את הביקושים ואת רמת המחירים בשוק הדיור בשנת 2021.⁶

הביקוש לדיור בישראל ומספר העסקאות לרכישת/מכירת דירות, מושפעים או עשויים להיות מושפעים ממשנתנים שונים בעלי השפעות מנוגדות, וכן מקצב בגידול משקי הבית בישראל; מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל; ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (אשר מושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמת השכר, ממחיר האשראי ועוד); מהיקף רכישת דירות על ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים; מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרת של דירה לצד ג') ו/או זמינות (ואמון הציבור) באפיקי השקעה אחרים; מצעדי הממשלה להשפעה על כדאיות רכישת דירות להשקעה; מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו; מהיצע הדירות והקרקעות ומחירים; מהריבית במשק; מצעדי בנק ישראל בנוגע לפיקוח על הבנקים ושמירה על יציבות המערכת הבנקאית, אשר עשויים להשפיע הן על קבלת מימון בנקאי לפרויקטי נדל"ן והן על הדרישות אותן מציבים הבנקים בפני רוכשי דירות לצורך מתן מימון לרוכשי דירות; מציפייה לשינויים במחירי הדירות ועוד.

במהלך השנים נרשמו מספר יוזמות חקיקה מצדה של הממשלה להתערבות בשוק הדיור על מנת להוביל להורדת מחירי הדיור, אולם נכון למועד זה, החברה אינה יכולה להעריך את השפעתן של יוזמות החקיקה על שוק הדיור, וזאת לאור סבבי הבחירות האחרונים ואי היציבות הפוליטית,

נתון שיצר אי וודאות מתמשכת בשוק הדיור, בעיקר באשר להמשך יישום תכניות הממשלה וליכולתה לקדם תכניות מקיפות בשוק הדיור במטרה להגדיל את ההיצע. יצויין, כי בשלב זה היקף הפעילות בפרויקטים למגורים מהווה חלק לא מהותי מפעילות העסקית של החברה.

התייחסות בסעיף זה באשר להערכות החברה בקשר עם ההתפתחות העתידית בסביבה הכללית שבה פועלת החברה ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילותה, הינה בבחינת מידע הצופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית מכפי שנצפה, מסיבות מאקרו כלכליות הקשורות, בין היתר, למצב המשק הכללי, התפתחויות בענף הנדל"ן ובכלל זה הרגולציה בתחום, שינויים פוליטיים ומדיניות הממשלה וכן שיעורי הריבית במשק.

2.2.3. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

2.2.3.1. המצב הביטחוני-מדיני

המצב הביטחוני-מדיני בישראל עלול לגרום להרעה במצב הכלכלי במשק אשר תשפיע לרעה על מצב הביקושים בענף הנדל"ן כולו. נכון למועד פרסום דוח זה, המצב הגיאופוליטי באזור מתנהל עדיין תחת אי וודאות.

2.2.3.2. המצב הכללי במשק

עסקי החברה בישראל מושפעים משמעותית משיעורי הצמיחה, שיעורי האבטלה וממצבו הכללי של המשק הישראלי ובכללו גם ממצב ענף ההייטק כפי שמשתקף בפרמטרים המפורטים בהמשך סעיף זה.

2.2.3.3. שינויים בקצב האינפלציה

חלק ממקורות המימון של החברה צמודים למדד המחירים לצרכן. במקביל, חלק גדול מחוזי השכירות בגין נכסי חברות הקבוצה צמודים למדד המחירים לצרכן ולפיכך, לחברה יש חשיפה מסוימת לשינויים במדד המחירים לצרכן, שכן שינוי בשיעור עליית המדד משפיע על הוצאות המימון מחד ועל הכנסות החברה ורווחיות הפרויקטים השונים מאידך.

2.2.3.4. שינויים בשערי הריבית

לשינויים אלו השפעה על העלויות במימון השקעות בשוק הנדל"ן המקומי. חלק מהאשראי של הקבוצה הינו בהלוואות לזמן ארוך ובריבית קבועה, ואילו חלק מהאשראי הינו בהלוואות לזמן קצר וארוך בריבית משתנה, אשר מושפע משינויים בשערי הריבית.

2.2.3.5. ראה גם סעיף 1.1.3 לעיל בדבר השפעת מגיפת הקורונה העולמית.

לדיון בגורמי סיכון נוספים בחברה, ראה סעיף 3.16 להלן.

חלק ג': תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

3.1. נדל"ן להשקעה

מידע כללי על הפעילות

3.1.1. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

החברה פועלת בתחום ייזום פרויקטים לנדל"ן מניב בישראל הכוללים שטחים למשרדים, מסחר וחניות. החברה עוסקת בייזום, פיתוח ובניה של נכסים מניבים ובהשכרתם של נכסים אלו לשוכרים שונים לרוב בשכירות ארוכת טווח ובהפעלתם של הנכסים המניבים. הפעילות בתחום מתבצעת במישרין ובאמצעות חברות בנות, חברות כלולות של החברה ושותפיות. ענף המשרדים והעסקים כולל מבנים המשמשים בעיקר עסקים בענפי השירותים והמסחר, ומאופיין במספר עובדים גבוה על כל יחידת שטח מנוצלת. הגורמים המשפיעים על ביקוש ושיעורי תפוסה בענף המשרדים והעסקים הינם, בין היתר, מיקום הנכס, איכות הבנייה וגיל המבנה, חניה, תנאי השכירות וגובה דמי השכירות, רמת שירותי האחזקה, גובה המיסוי העירוני, קירבה לצירי תנועה ותחבורה ציבורית, סביבה עסקית כוללת וקרבה לגופי עוגן ולמקורות כוח אדם. כמו כן, הביקוש בתחום הנכסים המניבים מושפע, בין היתר, מזמינות מקורות אשראי, תנאי ומחירו, מהריבית במשק, משינוי בשער החליפין של הדולר ומתנאי הלוואות הבנקים לשוכרי משרדים (אלה מבצעים לעיתים השקעות במבנה הפנימי של הנכס). גורמים נוספים שלהם השפעה על היקף הפעילות בתחום הנכסים המניבים ועל הרווחיות בו הינם מדיניות הממשלה והמינהל לשיווק קרקעות וזמינות קרקעות באזורי ביקוש וההשפעה של אלו על מחירי הקרקעות כאמור, שינויים במדד תשומות הבנייה וגורמים רגולטורים. הענף מתאפיין בתחרות ערה ובמגוון רב של גופים הפועלים בו כאשר חסמי הכניסה כמפורט להלן אינם גבוהים.

השטחים המניבים של הקבוצה להשכרה למשרדים, מסחר ומקומות חניה ממוקמים בישראל באזורים בעלי ביקוש גבוה ובעיקר: הרצליה, תל אביב, אור יהודה וירושלים. בנוסף, בבעלות הקבוצה מקרקעין נוספים בהליך של תכנון ובנייה, אשר מיועדים אף הם לשטחי משרדים מסחר וכיו"ב.

שיעורי הצמיחה והיקף הפעילות במשק הישראלי בכלל עם דגש על ענף ההייטק, הם הגורמים המשפיעים ביותר על היקפי הביקוש לשטחי נדל"ן מניב.

נכון למועד זה, על פי דו"ח S&P, קיימת אי וודאות גבוהה באשר לשינויים מבניים ארוכי טווח בענף המשרדים ועוצמתם, כאשר השפעות משבר הקורונה על הענף צפויות להתבהר עם הזמן. כך למשל, סוגיות הנוגעות לקליטת עובדים חדשים וכן סיכוני סייבר הכרוכים בעבודה מהבית. בהמשך לאמור בסעיף 2.2.2 לעיל, השנים האחרונות התאפיינו ביציבות בענף הנדל"ן המניב שבאה לידי ביטוי ברמת ביקושים גבוהה, רמת מחירי שכירות גבוהה ושיעורי תפוסה גבוהים. בתקופה זו נמשך הגידול בשטחי משרדים בישראל באופן שנתן מענה לביקוש לשטחי משרדים איכותיים תוך עלייה בתפוסה ושמירה על יציבות מחירים. באופן דומה, ניכרו ביקושים לשטחי תעשייה ותעסוקה, בין היתר, בשטחי פעילותה של החברה. נתון זה, בהצטרף ליציבות בקרב

שוכריה של החברה, הובילו לשמירה על רמת התפוסה הגבוהה בנכסיה. לפי דוח חברת הדירוג "S&P מעלות" מחודש דצמבר 2019, תנופת הבנייה הערה במגזר המשרדים ממשיכה ומלווה בשיעורי השכרה מקדמיים גבוהים. ביקושים ערים והמשך פעילות ייזום בתל אביב ובאזור המרכז של נכסי משרדים במיקומים איכותיים, שנתמכים בעיקר בצמיחת ענף ההייטק ובגידול בתמ"ג, הביאו לשיעור תפוסה ממוצע של כ-89% בארץ. על פי הערכות חברת הדירוג "S&P מעלות", בטווח הקצר הצמיחה בענף המשרדים צפויה להמשיך, אך בטווח הבינוני, הגידול המשמעותי בהתחלות בנייה של משרדים החל משנת 2017 והבשלת פרויקטים עד שנת 2022 עשויה ליצור עודף היצע החל משנת 2021-2022, וכתוצאה מכך להאט ואף לגרור ירידה בשיעורי התפוסה ובמחירי השכירות.⁷

בהתאם לפרסומי השמאי הממשלתי הראשי, את המחצית הראשונה של שנת 2020 ניתן לחלק לשניים – לפני ואחרי התפרצות נגיף הקורונה, כאשר גם את התקופה לאחר התפרצות הנגיף ניתן לחלק לשניים – תחילתה במשבר עמוק שכלל סגר כללי ולאחריו, יציאה הדרגתית מהסגר ומעבר לשגרת קורונה. במחצית הראשונה של שנת 2020 לא נצפו שינויים בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים (נכסי משרדים, נכסים מסחריים ונכסי תעשייה ולוגיסטיקה), לעומת השיעורים שנצפו במחצית השנייה של שנת 2019, לרבות בשל מורכבותה של התקופה לאור אי הוודאות הרבה בשוק ומיעוט העסקאות שבוצעו.⁸

לפירוט נוסף ראו סעיף 2.2 לעיל.

3.1.2 מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

לפרטים ראו סעיף 3.10.1 להלן.

3.1.3 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לפרטים ראו סעיף 2.2.2 לעיל.

3.1.4 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם:

להערכת החברה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות הינם:

- א. איתנות פיננסית אשר מאפשרת קבלת תנאי מימון נוחים, השקעה של הון עצמי וגיוון מקורות המימון. לאורך זמן, מייחדת החברה את דמי השכירות הנובעים מנכסיה ומחלקה בנכסי החברות המוחזקות להקטנת החובות לבנקים.
- ב. איתור קרקעות מתאימות לביצוע הפרויקטים. פעילותה של החברה מתבצעת באזורי הביקוש.
- ג. השכרת נכסים לתקופות ארוכות ולשוכרים בעלי איתנות פיננסית. ככלל, הקבוצה משכירה את נכסיה לחברות ישראליות ובינלאומיות מבוססות, לתקופות ארוכות.
- ד. מיקום הנכסים המניבים באזורים מתאימים דבר המביא עימו ביקוש רב יותר ומחירי שכירות גבוהים.

⁷ דוח S&P וכן דוח נתם.

⁸ לפרטים ראה: "סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – מחצית ראשונה של שנת 2020" באתר משרד המשפטים. https://www.gov.il/he/departments/news/new1_2020

ה. מוניטין וניסיון נצבר ביזמות ובתכנון ובנייה, פיזור סיכונים, שמרנות. החברה נהנית בעניין זה מניסיונה רב השנים של SGS, בין היתר, ביכולת לשיווק נכסים טרם השלמת בנייתם.

3.1.5. מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם:

חסמי כניסה

א. צורך באיתנות פיננסית ובנגישות טובה למקורות מימון.

ב. ידע וניסיון בתחום הנדל"ן המניב.

חסמי יציאה

א. מימוש ההשקעות יכול לקחת זמן והינו תלוי בתנאי השוק השוררים במועד המימוש.

ב. סילוק מוקדם של מסגרות מימון לרכישת נכסים עלול להטיל קנסות יציאה כבדים.

3.1.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

לפרטים ראו סעיף 3.1.23 להלן.

3.1.7. האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

למועד פרסום הדוח, החברה פועלת בישראל תוך העדפה לפעילות באזורי ביקוש גבוהים. השטחים המניבים של החברה ממוקמים בתל אביב, בהרצליה פיתוח, באור יהודה, בירושלים ובמושב מגדל.

3.1.8. סוגי הנכסים והשימושים בהם

השטחים המניבים של החברה משמשים בעיקר למשרדים, מסחר, תעשייה ומקומות חנייה. בנוסף, למועד הדוח, לחברה מספר פרויקטים בפיתוח בתל אביב, קריית אריה בפתח תקווה ובהר החוצבים בירושלים.

3.1.9. תמהיל שוכרים

הסכמי השכירות של החברה לגבי הנכסים שבייזום ופיתוח הינם בדרך כלל הסכמים של בנייה והשכרה בהתאם לרמת הביקוש באותם איזורים וקצב הבנייה מתבצע עקב לצד אגודל בהתאם לחוזי השכירות הנחתמים תוך כדי הבנייה. הסכמי השכירות מתאפיינים בדרך כלל בתקופות לטווח בינוני-ארוך. כמקובל בעסקאות שכירות בישראל, ההסכמים כוללים בדרך כלל אופציות לשוכר להארכת תקופת השכירות ו/או להגדלת השטח השכור, הצמדת דמי השכירות למט"ח ו/או למדדים מוכרים אחרים, הסדרת נושא ביטוח הנכס וקבלת בטחונות מהשוכרים. החברה מייעדת את הנכסים להשכרה ללקוחות איכותיים, בעלי חוסן פיננסי ראוי. לחברה שוכרים רבים ומגוונים עם נטייה לשוכרים מתחום התעשייה המתקדמת. בשנת 2020 לחברה ולחברות המאוחדות לה הכנסות בשיעור של כ-28% משוכרים בענף ההיי-טק, הכנסות בשיעור של כ-14% בענף הרכב והכנסות בשיעור של כ-10% בענף הפארמה (טבע), בשנת 2019 לחברה ולחברות המאוחדות לה הכנסות בשיעור של כ-24% משוכרים בענף ההיי-טק והכנסות בשיעור של כ-17% בענף הרכב, בשנת 2018 הכנסות בשיעור של כ-25% משוכרים מענף ההיי-טק והכנסות בשיעור של כ-18.6% בענף הרכב.

3.1.10. מדיניות רכישת נכסים במסגרת הפעילות ומדיניות מימוש נכסים

החברה עוסקת בעיקר בייזום ופיתוח של נדל"ן מניב למשרדים. החברה נוהגת לרכוש קרקעות באזורי ביקוש גבוהים ולבנות מבנים להשכרה. עם סיום הבנייה וההשכרה החברה מותירה את הנכסים ברשותה ומוסיפה אותם לרשימת הנכסים להשקעה לזמן ארוך. בעיקרון, החברה איננה נוהגת למכור את נכסיה המניבים, אלא אם הדבר מתבקש מבחינה מסחרית או תזרימית.

3.1.11. השלכות מס ייחודיות במסגרת הפעילות – מיסוי מקרקעין ורגולציה של מקרקעין

א. מס רכישה – מס המשולם על פי חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), תשכ"ג-1963 ("חוק מיסוי מקרקעין"), בעת רכישת נכס המקרקעין ו/או מניות באיגוד מקרקעין עלה מ-5% ל-6%.

ב. מס שבח – משולם על פי חוק מיסוי מקרקעין ו/או מניות באיגוד מקרקעין, בעת מכירת נכס המקרקעין, בגין שבח המקרקעין שהינו העלייה הריאלית שחלה, אם חלה, בערכו של נכס המקרקעין ממועד רכישתו ועד למועד מכירתו. שיעור מס השבח תלוי, בין היתר, במועד רכישת הנכס ובסוג הנכס. במכירת נכס שהינו מלאי עסקי לא משולם מס שבח, אלא מס הכנסה וזאת לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין.

ג. היטל השבחה – תשלום חובה המשולם על פי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 ("חוק התכנון והבנייה"), בגין עליית שווים של מקרקעין כתוצאה מאישור תכנית, מאישור הקלה ומאישור שימוש חורג. היטל השבחה משולם לוועדה המקומית שבתחום שיפוטה נמצאים המקרקעין.

ד. דמי היתר לרמ"י – משולם לרמ"י במקרה שהמקרקעין הם בחכירה מהרשות. הרשות גובה תשלום עבור היתר שהוא נותן לחוכר של קרקע עירונית להפיק מהמוכר הנאה נוספת על זו שהיה זכאי לה לפי חוזה החכירה לפני מתן ההיתר. ישנם שלושה מקרים בגינם יש לשלם דמי היתר לרשות:

1. תוספת בנייה;
2. שינוי יעוד ו/או ניצול;
3. פיצול מגרש.

ה. מיסי ארנונה – מס שנתי המשולם לרשות המקומית שבשטחה מצוי נכס המקרקעין. הארנונה משולמת במרבית המקרים על ידי המחזיק בנכס, אך אם הנכס פנוי, חייב בעל הנכס בתשלום הארנונה. נכס מקרקעין פנוי נהנה בדרך כלל מפטור חד-פעמי של שישה חודשים.

ו. אגרות והיטלי פיתוח – חוקי עזר עירוניים מטילים וקובעים אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיו"ב. להגדלת התעריפים השפעה שלילית על רווחיות פרויקטים.

3.1.12. תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה עבור השנים 2018 עד 2020 :

לתקופה שהסתיימה ביום			פרמטר
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
52,126	57,978	65,042	סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד) (*)
48,707	37,675	115,625	רווחים משערוכים (מאוחד)
92,606	87,409	167,178	רווחי הפעילות (מאוחד)
45,161	48,202	51,895	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד) (*)
36,789	46,738	50,338	NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק החברה) (*)
46,916	49,937	49,237	סה"כ NOI (מאוחד)
42,129	48,473	47,680	סה"כ NOI (חלק החברה)

(*) לא כולל הכנסות מפריקט התחנה שמסווג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע ומוגדר כרכוש אחר בפרק א' זה.

3.1.13. אזורים גיאוגרפיים

להלן מאפיינים מאקרו כלכליים ביחס לאזורים העיקריים בהם מתבצעת פעילות החברה (לפרטים בדבר נתונים כלכליים עיקריים נוספים בקשר עם המשק הישראלי ראו סעיפים 2.2 ו- 3.1.1.1 לעיל) :

ישראל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
פרמטרים כלכליים:			
1,298,235	1,342,973	1,311,051	תוצר מקומי גולמי (מליוני ש"ח) (*)
146,1814	148,390	142,257	תוצר לנפש (ש"ח) (*)
3.5%	3.4%	(2.4%)	שיעור צמיחה בתוצר המקומי (*)
1.5%	1.5%	(4.1%)	שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש (*)
0.8%	0.6%	(0.7%)	שיעור אינפלציה (*)
2.2%	0.9%	0.9%	התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (10 שנים) (**)
AA- (אג"ח חו"ל) AA- (אג"ח מקומי)	AA- (אג"ח חו"ל) AA- (אג"ח מקומי)	AA- (אג"ח חו"ל) AA- (אג"ח מקומי)	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (דירוג Standard & Poor's (***)
3.75	3.46	3.22	שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה

(*) על פי פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 16.2.2021 (נתונים משורשרים למחירי 2015). (**) על פי

פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15.1.2021.

(***) על פי פרסום באתר בנק ישראל : www.bankisrael.gov.il

(****) לפי דוח דירוג S&P בכתובת : www.standardandpoors.com

3.1.14. גילוי מצרפי ביחס לנכסי החברה המניבים (באלפי ש"ח):

לתקופה שהסתיימה ביום		נושא הגילוי
31.12.2019	31.12.2020	
145,000	179,900	שטח כולל של נכסי נדל"ן מניבים (מ"ר) (*)
939,465	1,350,524	שווי הוגן של המבנים המניבים (אלפי ש"ח)
48,202	68,781	NOI הנובע ממבנים מניבים (אלפי ש"ח)
35,403	58,747	רווחי שערוד (אלפי ש"ח)
1,101/92	1,071/89	דמי שכירות ממוצעים למ"ר [לחודש/לשנה] (ש"ח)
80	78	שיעורי תפוסה ממוצעים (באחוזים) (**)
8	10	מספר המבנים המניבים
7.09	5.7	שיעורי תשואה ממוצעים לפי שווי בסוף שנה (באחוזים) (***)

(*) חלק החברה, כולל שטחים תת-קרקעיים; לא כולל נכסים מוחזקים על ידי עסקאות משותפות (מטופלות בשיטת השווי המאזני).

(**) כולל נכס בתהליכי אכלוס (בניין B אור יהודה, פרויקט מודיעין ופרויקט הר חוצבים).

(***) בחישובי שיעורי תשואה הנ"ל לא נלקח בחשבון NOI צפוי מנכסים אשר בנייתם הסתיימה, כגון חניון בפרויקט ויתניה תל אביב בלה-גווארדיה, בניין B בפרויקט אור יהודה, פרויקט מודיעין ופרויקט הר חוצבים.

3.1.15. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן המניב ומספר חוזי השכירות הפוקעים (בהנחת אי מימוש / ומימוש תקופות אופציות שוכרים) (באלפי ש"ח):

בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים			בהנחת אי-מימוש תקופות אופציות שוכרים			תקופת הכרה בהכנסה (*)
שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים קבועים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	מספר חוזים מסתיימים (#)	הכנסות מרכיבים קבועים	
-	-	23,853	0.81	3	23,816	רבעון 1 שנת 2021
2.02	2	23,848	2.02	2	23,726	רבעון 2
3.25	3	23,293	6.2	5	23,069	רבעון 3
6.29	5	23,080	8.93	6	22,297	רבעון 4
7.48	3	88,900	10.94	9	82,385	שנת 2022
2.47	4	86,227	11.24	12	77,460	שנת 2023
3.73	6	84,131	16.41	9	71,396	שנת 2024
122.54	52	1,038,234	91.23	29	412,887	שנת 2025 ואילך
147.78	75	1,391,566	147.78	75	737,036	סה"כ

(*) כולל שטחי חניה.

החברה מנהלת מעקב אחר פקיעת הסכמי השכירות בהם היא קשורה. ככל שקיימת אופציה להארכת ההסכם (המותנית בהסכמה הדדית של הצדדים או בתנאי שוק כפי שיהיו בעת מימוש האופציה), או במקרה בו לא קיימת בהסכם השכירות אופציה להארכתו, פונה החברה מבעוד מועד לשוכר הרלוונטי לצורך ניהול משא ומתן עמו להארכת תקופת השכירות. במידת הצורך, נערכת החברה לשיווק הנכס לצורך השכרתו לגורם חדש.

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של הנדל"ן המניב, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן

שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 2.2 לעיל ו-3.16 להלן.

3.1.16. שוכרים עיקריים

להלן פירוט אודות שוכרים עיקריים של החברה בנדל"ן המניב (לעניין זה, "שוכר עיקרי", משמעו שוכר אשר ההכנסה ממנו מניבה מעל 10% מהכנסות החברה משכ"ד המאוחדות בתקופה הרלוונטית או שוכר אשר הוגדר כשוכר עוגן).

השוכר	אפיון אזור ושימוש של נכסים מושכרים	הכנסות בשנת 2020 (באלפי ש"ח)	אחוז מסך הכנסות החברה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	שיוך ענפי	בטחונות	תקופת ההתקשרות שנתית מתום שנת הדיווח (שנים)	אופציה להארכה (שנים)
שוכר א'	מסחר תל אביב	9,322 (*)	14.3	מדד המחירים לצרכן	רכב	אין	17.25	4.92
שוכר ב'	תעשיית תרופות	6,620	10.17	מדד המחירים לצרכן	הפארמה	ערבות בנקאית	12.25	5 + 5 + 2.5

(*) חלק החברה.

3.1.17. חשיפה לענף ספציפי (מצרפי)

נא ראו סעיף 3.1.9 לעיל באשר לתמהיל השוכרים.

3.1.18. גילוי מצרפי ביחס לנכסים בהקמה וקרקעות החברה

3.1.18.1. גילוי מצרפי ביחס לנכסי החברה בהקמה

לתקופה שהסתיימה ביום			משתנים (*)
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
4	3	2	מספר נכסים בהקמה בתום השנה (#)
125,000	115,000	95,400	סך הכל שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום השנה (באלפי מ"ר) (**)
127,721	107,372	59,511	סך הכל עלויות שהושקעו בשנה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)
401,361	535,070	338,907	הסכום שבו מוצגים הנכסים בדוחות בתום השנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)
114,088	106,087	16,950	תקציב הקמה בשנה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)
499,375	420,559	391,459	סך הכל יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום השנה) (באלפי ש"ח)
17.8	24.48	10	שיעור מהשטח של הנכס הנבנה לגביו נחתמו חוזי השכירות (%)
---	36,357	9,573	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בשנה העוקבת ושנחתמו חוזים לגבי חמישים אחוזים או יותר מהשטח שלהם (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח)

(*) חלק החברה.

(**) כולל שטחים תת-קרקעיים.

3.1.18.2. גילוי מצרפי לגבי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה

משתנים		לתקופה שהסתיימה ביום	
		31.12.2019	31.12.2020
הסכום שבו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום השנה (מאוחד)		95,629	213,238
(במטבע המסחרי)			
סה"כ שטח הקרקעות בתום השנה (במ"ר) (*)		3,500	17,500
סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (באלפי מ"ר) (*)	מגורים (**)	5,600	5,950
	משרדים (**)	33,000	94,500
	מלונאות	5,500	5,500
	מסחר	719	719

(*) חלק החברה.
(**) תמהיל זכויות המגורים והמשרדים השתנה בשנת 2020 בעקבות פרוגרמה אדריכלית עדכנית.

- אין ברשותה של החברה זכויות בניה מהותיות שאינן מנוצלות בנכסים שבבעלותה.
- 3.1.18.3. בשלושת השנים שנסיימו במועד הדוח, החברה רכשה את הקרקע בקריית אריה פתח תקווה ואת הקרקע בהר החוצבים בירושלים, כמפורט בסעיפים 3.1.19 ו-3.1.22.7, בהתאמה.
- 3.1.18.4. לפרטים מלאים בדבר השלמת עסקת רכישה לגבי פרויקט הר חוצבים בירושלים, ראה סעיף 3.1.19.1.
- 3.1.18.5. ביום 24 בדצמבר 2020, חתמו החברה וויה נדל"ן בע"מ על הסכם מכר למכירת זכויותיהן בפרויקט אבן גבירול תמורת סך של כ-24.3 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות מכירת הזכויות בפרויקט אבן גבירול, ראו סעיף 3.2.5 להלן ובאור 8 ו-11א' (2) לדוחות הכספיים.
- 3.1.18.6. ביום 31 בדצמבר 2020, חתמה החברה על הסכם מכר למכירת זכויותיה בחלקה 22 בגוש 15515 במושבה מגדל (להלן: "החלקה במושבה מגדל") תמורת סך של 31 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות מכירת החלקה במושבה מגדל ראו באור 9א' (2) לדוחות הכספיים.



3.1.19. רשימת מבנים מניבים מהותיים ורשימת מבנים מניבים שאינם מהותיים

להלן פרטים אודות נכסים מהותיים ונכסים שאינם מהותיים המשויכים לנדל"ן מניב בישראל, במהלך השנים 2018 עד 2020:

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע									נתונים נוספים הדרושים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			
		ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (**) (אלפי ש"ח) (*)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	שיעור התשואה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	שיעור התפוסה לתקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות) (***)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap-Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
בית ורינט	2020	אזור	ישראל	96,350	96,350	5,903	4,641	4.8	(354)	74.87	100	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	השוואה + הכנסה	שיעור ההיוון: 6.5%-6.75% ; מס' נכסי השוואה: משרדים – 24 ; מסחר – 13 ; חניה – 5 ; אחסנה – 6 ; מחיר שכירות ממוצע לחודש למ"ר של נכסי השוואה: מסחר – 153 ש"ח/מ"ר ; משרדים – 94 ש"ח/מ"ר ; אחסנה – 37 ש"ח/מ"ר ; חניה – 650 ש"ח/מקום חניה
		ציון מטבע הפעילות	שקל											
	2019	שימוש עיקרי	משרדים	97,100	97,100	6,130	4,895	5.04	8,654	73.4	100	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	השוואה + הכנסה	שיעור ההיוון: 6.5%-6.75% ; מס' נכסי השוואה: משרדים – 9 ; מסחר – 6 ; חניה – 5 ; אחסנה – 5 ; מחיר שכירות ממוצע לחודש למ"ר של נכסי השוואה: מסחר – 160 ש"ח/מ"ר ; משרדים – 90 ש"ח/מ"ר ; אחסנה – 40 ש"ח/מ"ר ; חניה – 620 ש"ח/מקום חניה
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	58,733											
	2018	חלק התאגיד (%) (*)	50	88,600	88,600	6,149	5,599	6.32	3,152	66.5	100	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	השוואה + הכנסה	שיעור ההיוון – 7.25% לצמיתות ; מס' נכסי השוואה: משרדים – 14 ; מסחר – 8 ; חניה – 3 ; אחסנה – 7 ; מחיר שכירות ממוצע לחודש למ"ר של נכסי השוואה: מסחר – 150 ש"ח/מ"ר ; משרדים – 85 ש"ח/מ"ר ; אחסנה – 40 ש"ח/מ"ר ; חניה – 615 ש"ח/מקום חניה
		שטח [מ"ר] על-קרקעי	10,400											

(*) החברה מיישמת תקן חשבונאי IFRS11 החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012. לאור יישום התקן האמור ומכיוון שבית ורינט הינו נכס בעסקה משותפת המוחזק על ידי חברת רוני דו השקעות בע"מ, לא מופיע ערך הנכס בספרים בסוף תקופה (מאוחד). החברה מחזיקה ב-50% ברוני דו המחזיקה ב-58.5% בנכס. המספרים המובאים בטבלה זו מתייחסים לחלק החברה. עיקר ההכנסות נתונות לשינויים בשע"ח של הדולר.

(**) כולל רווח (הפסד) שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך.

2020	2019	2018
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
116	54	276
---	---	---
(512)	(208)	97
---	---	---

תוספות לנכס

הכנסות לקבל ממיצוע הכנסות

(**) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה.



שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע									נתונים נוספים הדרושים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			
		ערך בספרים בסוף תקופה (אלפי ש"ח) (*)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (**)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	שיעור התשואה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות) (***)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap-Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
בית זיואל	2020	אזור	ישראל	165,393	165,393	9,811	8,340	5.04	(6,254)	75.6	59.7	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	השוואה + הכנסה	שיעור ההיוון: 6.78% משוקלל מס' נכסי השוואה: משרדים – 34; מסחר – 8; חניה – 6; אחסנה – 4; מלונאות – 12 מחיר שכירות ממוצע לחודש למ"ר של נכסי השוואה: מלון: 98 ש"ח למ"ר ברוטו במרכז ת"א חניות: 630 ש"ח לחניה לחודש משרדים: 78 ש"ח למ"ר לחודש מסחר: 135 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה קרקע: 40-50 ש"ח למ"ר לחודש
		ציון מטבע הפעילות	שקל											
	2019	שימוש עיקרי	משרדים	171,597	171,597	11,826	10,131	5.9	16,573	92	68.76	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	השוואה + הכנסה	שיעור ההיוון: 6.55% משוקלל מס' נכסי השוואה: משרדים – 15; מסחר – 6; חניה – 4; אחסנה – 2; מלונאות – 4 מחיר שכירות ממוצע לחודש למ"ר של נכסי השוואה: מלון: 87 ש"ח למ"ר ברוטו במרכז ת"א חניות: 650 ש"ח לחניה לחודש משרדים: 75 ש"ח למ"ר לחודש מסחר: 168 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה קרקע: 40-50 ש"ח למ"ר לחודש
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	111,024											
	2018	חלק התאגיד (%) (*)	47	155,006	155,006	11,170	9,799	6.32	7,624	96	88	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	השוואה + הכנסה	שיעור ההיוון – 7.22% משוקלל מס' נכסי השוואה: משרדים – 15; מסחר – 7; חניה – 4; אחסנה – 5; מלונאות – 8 מחיר שכירות ממוצע לחודש למ"ר של נכסי השוואה: מלון: 87 ש"ח למ"ר ברוטו לחודש במרכז ת"א חניות: 650 ש"ח לחניה לחודש משרדים: 75 ש"ח למ"ר לחודש מסחר: 168 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה קרקע: 40-50 ש"ח למ"ר לחודש
		שטח [מ"ר] על-קרקעי	19,500											

(*) החברה מיישמת תקן חשבונאי IFRS11 החל מהדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2012. לאור יישום התקן האמור ומכיוון שבית זיואל הינו נכס בעסקה משותפת המוחזק על ידי חברת זיואל השקעות בע"מ, לא מופיע ערך הנכס בספרים בסוף תקופה (מאוחד). החברה מחזיקה ב-47% בזיואל המחזיקה ב-60% בנכס, למעט מרתף עליון בו היא מחזיקה 75%. המספרים המובאים בטבלה זו מתייחסים לחלק החברה.

(**) כולל רווח (הפסד) שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך.

2018	2019	2020
516	18	50
===	===	===

תוספות לנכס

(***) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה. החברה חותמת על חוזים שונים (משרדים ומסחר) בקשר עם שטחים שונים ברמות גמר שונות.

שם הנכס ומאפייניו		שנה	פריט מידע								נתונים נוספים הדרושים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)	
אזור	ישראל		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע) (אלפי ש"ח) (*)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע) (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע) (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%) (**) (אלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%) (אלפי ש"ח)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע) (הפעילות)	זיהוי מעריך השווי (שם) (וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap-Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
חוף מגדל	שקל	2020	67,055	67,055	3,332	1,739	4.82	98.7	60.5	גישת ההשוואה לגבי קרקע ביעוד אחסון וספורט + יחידות מסחר	משרד האושר מלול שמאי מקרקעין מוסמך	מס' נכסי השוואה: לגבי קרקע ביעוד אחסון – 4 שווי מ"ר מבונה ביעוד לאחסון – 5,330 ש"ח/מ"ר שווי קרקע למיטה – 178,000 ש"ח/מיטה קרקע ביעוד ספורט ונופש – 40% משווי מ"ר קרקע ביעוד אחסון מסחר – 59 ש"ח/מ"ר לחודש שיעור היוון משוקלל: 7.5%
			57,460	51,023	3,609	2,387	7.25	100	58.55			מס' נכסי השוואה: לגבי קרקע ביעוד אחסון – 3 שווי מ"ר מבונה ביעוד לאחסון – 1,900 ש"ח/מ"ר שווי קרקע למיטה – 76,000 ש"ח/מיטה קרקע ביעוד ספורט ונופש – 40% משווי מ"ר קרקע ביעוד אחסון מסחר – 59 ש"ח/מ"ר לחודש שיעור היוון משוקלל: 7.5%
	שטח [מ"ר] על קרקעי	2018	100	49,873	3,307	2,182	7.06	100	60.73			מס' נכסי השוואה: לגבי קרקע ביעוד אחסון – 4 שווי מ"ר מבונה ביעוד לאחסון – 2,000 ש"ח/מ"ר שווי קרקע למיטה – 80,000 ש"ח/מיטה קרקע ביעוד ספורט ונופש – 40% משווי מ"ר קרקע ביעוד אחסון מסחר – 60 ש"ח/מ"ר לחודש שיעור היוון משוקלל: 8.02%
			שטח קרקע כ- 18 דונם. בשלב א' מוקם מרכז מסחרי בשטח של כ-4,500 מ"ר									
			שטח קרקע כ- 18 דונם. בשלב א' מוקם מרכז מסחרי בשטח של כ-4,500 מ"ר									
			שטח קרקע כ- 18 דונם. בשלב א' מוקם מרכז מסחרי בשטח של כ-4,500 מ"ר									

(*) כולל רווחי (הפסדי) שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך בסך של:

2018	2019	2020
1,425	1,856	2,757
====	=====	=====

(**) מתייחס לחלק המניב בלבד.

ראה גם סעיף 3.1.18.6 לעיל בדבר מכירת חלקה 22 המלונאית.

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע										נתונים נוספים הדרושים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
		ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	רווחי שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	זיהוי מעריך השווי (שם) (וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap-Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]		
טרמינל פארק (B) (בניין)	אזור	ישראל	2020	93,550	93,550	4,604	3,642	3.9	764	47	62.7	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	גישת ההשוואה + הכנסה	מס' נכסי השוואה: משרדים – 9; מסחר – 10 דמי שכירות ממוצעים: משרדים גמר מלא – 69.5 ש"ח/מ"ר לחודש מסחר – טווח של 93-172 ש"ח/מ"ר לחודש חניה – 350 ש"ח/מקום חניה שיעור היוון: כ- 7.15% משוקלל
			2019	92,450	92,450	3,595	2,559	2.77	2,540	43	63	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	גישת ההשוואה + הכנסה	מס' נכסי השוואה: משרדים – 5; מסחר – 3 דמי שכירות ממוצעים: משרדים גמר מלא – 68 ש"ח/מ"ר לחודש מסחר – טווח של 85-200 ש"ח/מ"ר לחודש חניה – 350 ש"ח/מקום חניה שיעור היוון: 7.49% משוקלל
	ציון מטבע הפעילות	שקל	2018	86,900	86,900	1,671	1,326	1.5	5,575	29	66	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	גישת ההשוואה + הכנסה	מס' נכסי השוואה: משרדים – 11; מסחר – 3 דמי שכירות ממוצעים: משרדים גמר מלא – 66 ש"ח/מ"ר לחודש אחסנה – 41 ש"ח/מ"ר לחודש מסחר – טווח של 85-157 ש"ח/מ"ר לחודש חניה – 375 ש"ח/מקום חניה שיעור היוון: 7.75% משוקלל
				עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	74,914									
				חלק התאגיד [%] (***)	90									
				שטח [מ"ר] על קרקעי	19,350									

(*) כולל רווחי שיעור כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיעור בסך של:

2018	2019	2020
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
3,925	3,010	336
=====	=====	=====

(**) בחודש מרץ 2018 התקבל טופס איכלוס לבניין ומאותו מועד הנכס סווג בדוחות הכספיים כנכס מניב לסעיף נדל"ן להשקעה.

(***) ביום 2 במרץ 2015 התקשרה חברת מאי נדל"ן, חברת בת של החברה (חלק החברה: 90%), בהסכם למכירת 50% מזכויות החכירה בקשר עם פרויקט טרמינל פארק.

שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע							נתונים נוספים הדרושים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)			
				ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	שיעור התשואה (%)	רווחי (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)				דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות) (***)
מודיעין	ישראל	אזור	2020	51,330	51,330	2,497	1,202	2.34	250	69.5	59	מס' נכסי השוואה : משרדים – 6 דמי שכירות ממוצעים : משרדים גמר מלא – 75 ש"ח/מ"ר לחודש אחסנה – 40 ש"ח/מ"ר לחודש הסעדה – 50 ש"ח/מ"ר לחודש חניה – טווח של 300-350 ש"ח/מקום חניה שיעור היוון : 7.5% משוקלל	גישת ההשוואה + הכנסה	יואב כוכבי שמאי מקרקעין מוסמך
		2019	44,984	44,984	--	--	--	(4,993)	44.5	48	מס' נכסי השוואה : משרדים – 4 דמי שכירות ממוצעים : משרדים גמר מלא – 75 ש"ח/מ"ר לחודש אחסנה – 40 ש"ח/מ"ר לחודש הסעדה – טווח של 48-55 ש"ח/מ"ר לחודש חניה – טווח של 225-350 ש"ח/מקום חניה שיעור היוון : 7.5% משוקלל	גישת ההשוואה + הכנסה	יואב כוכבי שמאי מקרקעין מוסמך	
	שקל	ציון מטבע הפעילות שימוש עיקרי	2018 (**)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	חלק התאגיד [%]	52,613	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
	שטח [מ"ר] על קרקעי	10,194	50	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

(*) כולל רווחי (הפסדי) שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס לפני ביצוע שיערוך בסך של: $\frac{2020}{2019}$ אלפי ש"ח

6,096
22,657

(**) בחודש נובמבר 2019 התקבלה תעודת גמר לבניין ומאותו מועד הנכס סווג בדוחות הכספיים כנכס מניב לסעיף נדל"ן להשקעה. לגבי נתוני השוואה לשנת 2018 ראה סעיף 3.1.10 לפרק א' לדוח השנתי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018, אשר פורסם ביום 27 במרץ 2019, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-026463) ("הדוח לשנת 2018").

(***) לא כולל שטחי חניה.

פרויקט הר חוצבים בירושלים

ביום 19 במרץ 2019 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה בהסכם מכר בקשר עם רכישת המקרקעין הידועים כחלקה 152 בגוש 30241 בשטח רשום של כ-27,672 מ"ר המצויים ברחוב המרפא 2 בירושלים, אשר על חלקם מבנים בשטח של כ-14,700 מ"ר.

ביום 7 באוקטובר 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה וזאת לאחר שהתקבלו אישורים של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 15 ו-28 באוגוסט 2019, בהתאמה, את החלטתו של הסכם ניהול הבניה בין החברה לבין SGS בהתאם לעקרונות הסכם ניהול הבניה הכללי הקיים בין החברה לבין SGS, בקשר עם הפרויקט שעתיד להיבנות על המקרקעין הנ"ל.

על פי התב"ע הקיימת, זכויות הבנייה על המקרקעין הינן כ-70 אלף מ"ר על-קרקעי בייעוד תעסוקה, ואשר מתוכם נבנו כ-14,700 מ"ר כאמור לעיל. כוונת החברה לפעול להשכרת החלק העיקרי מתוך השטח הבנוי (14,700 מ"ר), שעיקרו הינו סוויטות של חדרים נקיים (מעבדות), משרדים, מחסנים ומרכז אנרגיה גדול ולהרוס חלק קטן ממנו המהווה מחסנים במבנים נפרדים (בעיקר סככות ומכולות). במקביל, בשלב א', לתכנן את הקמת הפרויקט בשטחים שנותרו (למעלה ממחצית המגרש) על פי התב"ע הנוכחית, כ-60 אלף מ"ר ולהקימו. בד בבד עם שלב א' כאמור, ליזום תוכנית בינוי להגדלת זכויות הבנייה הקיימת על פי התב"ע כשלב ב' של הפרויקט.

ביום 6 במאי 2020, השלימה החברה את רכישת המקרקעין בהר חוצבים בירושלים. מימון חלק מהתמורה בוצע באמצעות הלוואה שנטלה החברה מתאגיד בנקאי ישראלי, עד ליום 5 במאי 2021. להבטחת ההלוואה, שעבדה החברה בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום, את מלוא זכויותיה במקרקעין.

ביום 29 בנובמבר 2020, אישר דירקטוריון החברה לאחר שקודם לכן ביום 25 בנובמבר 2020 התקבל אישורה של ועדת הביקורת את החלטת הסכם אחזקת הנכסים עם רונימור על המתחם הבנוי בפרויקט.

לפרטים נוספים אודות הפרויקט, ראו דיווחיה המידיים של החברה מימים 20 במרץ, 30 בספטמבר ו-7 באוקטובר 2019 וכן מיום 6 במאי 2020 (מס' אסמכתאות: 2019-01-024502, 2019-01-092236, 2019-01-086982 ו-2020-01-044766, בהתאמה).

הערכות החברה לעיל לגבי הפרויקט, השלמתו ותכניות החברה בקשר עם המקרקעין, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והן מבוססות, בין היתר, על הערכות החברה יחד עם יועציה החיצוניים. הערכה זו אינה ודאית ועלולה שלא להתממש, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתן כגון שינוי בדין או רגולציה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורי רשויות נוספות כמתחייב על פי דין, קשיים מול ספקים או עיכובים בבנייה או שינויים בשוק בו פועלת החברה.

פריט מידע												נתונים נוספים הדרושים לפי תקנה 8ב(ט) (לפי העניין)		
שם הנכס ומאפייניו			שנה	ערך בספרים בסוף תקופה (מאוחד) (אלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	הכנסות מדמי שכירות בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח) (*)	שיעור התשואה (%)	רווח שערך (מאוחד) (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)	שיעור התפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (במטבע הפעילות)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap-Rate / שיעור היוון]; [מספר נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]
הר חוצבים	אזור	ישראל	2020	91,000	91,000	658	—	—	36,027	22.6	77.4	משרד יוסף זרניצקי שמאי מקרקעין מוסמך	גישת ההשוואה + הכנסה	<u>למרכיב שווי הבנוי -</u> מסי נכסי השוואה: משרדים – 16 עסקאות מכר בהשוואה ישירה (שווי ממוצע למ"ר - 15,000 ש"ח/מ"ר) + 6 נתוני דמ"ש (כל נתון מהווה מסי עסקאות שכירות) + נתוני סקרים + נתוני דרישה. <u>חדרים נקיים</u> - נתוני דרישה. <u>אחסנה</u> - 1 נתון שכירות (מהווה ממוצע שכירויות מבניין בסביבה) + נתוני דרישה. <u>חניות</u> - 1 נתון שכירות (מהווה ממוצע שכירויות מבניין בסביבה) + נתוני סקרים. דמי שכירות ממוצעים: משרדים – 68 ש"ח/מ"ר לחודש חדרים נקיים - 67.5 ש"ח/מ"ר לחודש חניה – 400 ש"ח/מקום חניה אחסנה - 58 ש"ח/מ"ר לחודש שיעור היוון: 7.4% משוקלל.
			2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	ציון מטבע הפעילות	שקל	2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		שימוש עיקרי												
		עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (במטבע הפעילות) (אלפי ש"ח)												
		חלק התאגיד [%]												
	שטח [מ"ר] על קרקעי			14,000										

(*) נכון לתאריך פרסום דוח זה, הנכס נמצא בתהליך איכלוס ראשוני ולכן לא ניתן להציג נתונים בקשר ל- NOI ושיעור התשואה.

3.1.20. נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד נוספות לפי תקנה 8ב(ט)

לתקנות

לפרטים בדבר נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד נוספות לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות בקשר לפרויקט מגדל, פרויקט מודיעין, פרויקט בית ורינט, פרויקט בית זיואל, פרויקט טרמינל פארק בניין B ופרויקט הר חוצבים. ראה סעיף 3.1.19 לעיל.

החברה בחנה ומצאה כי נכון לדוח התקופתי ליום 31.12.2020, איננו יוסף זרניצקי הינו מעריך שווי מהותי מאוד, כהגדרתו בעמדת סגל רשות ניירות ערך 105-30, מאחר והערכותיו התייחסו לנכסים בשווי 1,111 מיליון ש"ח (לא כולל הנכסים המוחזקים ע"י העסקאות המשותפות), המהווים כ-57% מנכסי החברה למועד האמור. ההתקשרות עם מעריך השווי האמור הינה בתנאים דומים ביחס לכל הערכות השווי שבוצעו על ידו לנכסי החברה ומפורטת בסעיף 1.2 להערכות השווי בגין הנכסים טרמינל פארק, אור יהודה, ויתניה תל אביב בלה גווארדיה והר חוצבים, המצורפות לדוח זה.

3.1.21. התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

3.1.21.1. התאמה לדוח על המצב הכספי

התאמות שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי (מאוחד, באלפי ש"ח):

לתקופה שהסתיימה ביום			
31.12.2019	31.12.2020		
939,465 (*)	1,350,524 (*)	סה"כ שווי נכסים מניבים שהקמתם נסתיימה בתחום הנדל"ן להשקעה	הצגה בחלק תיאור עסקי התאגיד
535,070	338,907	סה"כ נכסים מניבים בהקמה בישראל	
1,474,535	1,689,431	סה"כ	
1,035,094 (*)	1,565,762 (*)	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	הצגה בדוח על המצב הכספי
535,070	338,907	סעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח בדוח על המצב הכספי	
1,570,164	1,902,669	סה"כ	

(*) שווי זכויות הבניה המיוחסות לשלב ג' בפרויקט ויתניה תל אביב בלה גווארדיה והר חוצבים בירושלים בסך של 104,038 אלפי ש"ח ו- 109,200 אלפי ש"ח בהתאמה (ב) - 31.12.2019 – 95,629 אלפי ש"ח זכויות המיוחסות לשלב ג' בפרויקט ויתניה תל אביב בלה-גווארדיה) מוצג בדוח על המצב הכספי לפי כללי החשבונאות המקובלים בסעיף נדל"ן להשקעה.

3.1.21.2. בית אמצור

א. הצגת הנכס

בית אמצור מוחזק ישירות על ידי החברה, אשר מחזיקה ב-58.08% מהנכס. להלן נתונים אודות

בית אמצור ליום 31.12.2020 :

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק החברה (58.08%))
בית אמצור	שם הנכס
הסדנאות 8-10 הרצליה פיתוח	מיקום הנכס
כלל הנכס : 17,319 מ"ר משרדים 1,635 מ"ר מסחר 3,517 מ"ר אחסנה 447 מקומות חניה + 4,309 מ"ר חניה	שטחי כלל הנכס
57.5% למעט 60.7% מהשטחים שהיו מושכרים לשוכר א' על פי הסכם ו- 68.5% מכלל שטחי המרתף העליון (למעט שטח שוכר א'). בשיעור משוקלל, ההחזקה מסתכמת ל- 58.08%.	חלק החברה בפועל בנכס
החזקה ישירה בנכס בשיעור משוקלל של 58.08%.	מבנה ההחזקה בנכס (תיאור אחזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס)
אמצור בע"מ	שמות השותפים לנכס
30.9.1997	תאריך רכישת הנכס
בנוי על 2 חלקות כ"א 4,000 מ"ר – האחת בבעלות והשנייה בחכירה מרשות הפיתוח עד ל- 11/2016 עם אופציה להארכה ל-49 שנה	פירוט זכויות משפטיות בנכס
למיטב ידיעת החברה לבעלי הקרקע המקוריים (אמצור בע"מ) מחלוקת עם מינהל מקרקעי ישראל בנוגע לחוב, מה שמונע רישום בית משותף ולכן רישום הזכויות טרם הושלם	מצב רישום זכויות משפטיות
סולו	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים לפי מלוא ההחזקה של החברה בנכס (58.08%), בקשר עם בית אמצור לשנים

2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	
160,939	162,798	157,036	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (**)
160,939	162,798	157,036	ערך בספרים בסוף שנה
7,905	(262)	(6,353)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח)
90	88.5	76.5	שיעור תפוסה ממוצע (%) במשך השנה (*)
10,412	10,326	8,931	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (*)
10,737	11,527	9,948	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (*)
923/76.9	933/77.75	815/67.9	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) (*)
75.25	79.25	84.5	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
11,820	11,369	10,133	NOI (אלפי ש"ח)
12,178	11,790	10,434	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
7.34	6.98	6.45	שיעור תשואה בפועל (%)
7.57	7.24	6.64	שיעור תשואה מותאם (%)
19	19	18	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה. החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם שטחים שונים ברמות גמר שונות.

(**) כולל רווחי (הפסדי) שערך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספת לנכס לפני ביצוע שערך בסך של

583 2,121 591
==== =====

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות לפי מלוא ההחזקות של החברה בנכס (58.08%) בקשר עם בית אמצור, לשנים 2018 עד 2020:

2018	2019	2020	
הכנסות (באלפי ש"ח)			
12,010	12,675	11,164	מדמי שכירות - קבועות
369	497	374	מדמי ניהול
75	205	100	אחרות
12,454	13,377	11,638	סה"כ הכנסות
עלויות			
511	1,861	1,277	ניהול, אחזקה ותפעול
123	147	228	אחרות
634	2,008	1,505	סה"כ עלויות
8,702	8,519	7,236	רווח לפני מס (ללא רווחי (הפסדי) שערך)
11,820	11,369	10,133	NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

לא קיימים שוכרים עיקריים בנכס (לעניין זה, "שוכר עיקרי" משמעו שוכר אשר ההכנסה ממנו מהווה מעל 20% או יותר מהכנסות מהנכס משכ"ד בתקופה הרלוונטית) או שוכר אשר הוגדר כשוכר עוגן.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים לפי מלוא ההחזקות החברה בנכס (58.08%) אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם בית אמצור:

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	
אלפי ש"ח					
2,949	3,197	5,469	7,108	9,902	מרכיבים קבועים

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם בית אמצור, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 2.2 לעיל ו-3.16 להלן.

1. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם בית אמצור לשנים 2018 עד 2020, לפי 58.08% חלק החברה:

שנת 2020

השווי שנקבע	156,800,000 ש"ח	
זהות מעריך השווי	משרד יוסף זרניצקי	
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן	
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.9.2020	
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (מתייחס לכלל הנכס – ראו סעיף א' לעיל)	שטחים לשיווק: מסחר: 1,635 מ"ר משרדים: 16,573 מ"ר אחסנה: 3,517 מ"ר חניות: 447 מקומות חניה
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר: 101 ש"ח למ"ר לחודש מסחר: 93 ש"ח/מ"ר (עתיר שטח) לחודש משרדים: 73 ש"ח/מ"ר לחודש אחסנה: 39 ש"ח/מ"ר לחודש חניות: 566 ש"ח/מקום חניה לחודש
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.33 משוקלל
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	11,935
	פרמטרים מרכזיים אחרים	הפחתת היטל השבחה לשימוש חורג למסחר בסך של 270,000 ש"ח, ניכוי הפסד תפעולי בסך של 720,000 ש"ח, הפחתת רישום בית משותף בסך של 500,000 ש"ח, ניכוי עלויות התאמה לשטחים פנויים, כולל תשלום גרייס ל-3 חודשים לשני שוכרים בסך של 4,500,000 ש"ח

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
148,022	155,070	156,800	171,394	180,916	שיעור היוון
179,106	170,965		154,683	146,542	דמי שכירות

שנת 2019

השווי שנקבע	162,900,000 ש"ח	
זהות מעריך השווי	משרד יוסף זרניצקי	
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן	
האם קיים הסכם שיפוי?	כן	
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.9.2019	
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (מתייחס לכלל הנכס – ראו סעיף א' לעיל)	שטחים לשיווק : מסחר : 1,635 מ"ר משרדים : 16,573 מ"ר אחסנה : 3,517 מ"ר חניות : 447 מקומות חניה
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר : 160 ש"ח למ"ר לחודש מסחר : 100 ש"ח/מ"ר (עתיר שטח) לחודש משרדים : 75 ש"ח/מ"ר לחודש אחסנה : 39 ש"ח/מ"ר לחודש חניות : 550 ש"ח/מקום חניה לחודש
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.35 משוקלל
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	12,440
	פרמטרים מרכזיים אחרים	הפחתת היטל השבחה לשימוש חורג למסחר בסך של 270,000 ש"ח, ניכוי הפסד תפעולי בסך של 200,000 ש"ח, הפחתת רישום בית משותף בסך של 500,000 ש"ח, ניכוי עלויות התאמה לשטחים פנויים והוצאת היתר לתוכנית חדשה, כולל תשלום גרייס לשטח בשלבי חתימה בסך של 5.400.000 ש"ח

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
147,495	154,822	162,900	171,790	181,687	שיעור היוון
179,807	171,344		154,419	145,957	דמי שכירות

שנת 2018

160,700,000 ש"ח	השווי שנקבע
משרד יוסף זרניצקי	זהות מעריך השווי
כן	האם המעריך בלתי תלוי ?
כן	האם קיים הסכם שיפוי ?
30.9.2018	תאריך התוקף של הערכת השווי
היוון הכנסות + השוואה	מודל הערכת השווי
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
שטחים לשיווק : מסחר : 1,635 מ"ר משרדים : 17,319 מ"ר אחסנה : 3,517 מ"ר חניות : 447 מקומות חניה	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (מתייחס לכלל הנכס – ראו סעיף א' לעיל)
מסחר : 160 ש"ח למ"ר לחודש מסחר : 95 ש"ח/מ"ר (עתיר שטח) לחודש משרדים : 73 ש"ח/מ"ר לחודש אחסנה : 36 ש"ח/מ"ר לחודש חניות : 550 ש"ח/מקום חניה לחודש	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
7.52 משוקלל	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
12,362	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
הפחתת היטל השבחה לשימוש חורג למסחר בסך של 270,000 ש"ח, הפחתת רישום בית משותף בסך של 500,000 ש"ח, ניכוי עלויות התאמה לשטחים פנויים והוצאת היתר לתוכנית חדשה, כולל תשלום גרייס לשטח בשלבי חתימה (623 מ"ר) בסך של 3,000,000 ש"ח	פרמטרים מרכזיים אחרים

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי שנקבע	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
178,884	169,270	160,700	152,790	145,674	שיעור היוון
144,179	152,399		168,836	177,057	דמי שכירות

3.1.21.3. מגדל ויתניה רמת החייל

מגדל ויתניה רמת החייל מוחזק על ידי חברת א.ס. אורי שהינה חברה בת של החברה מוחזקת 99.95%.

ביום 1 בנובמבר 2016 התקשרה א.ס. אורי עם תאגיד בנקאי ישראלי שאינו קשור לחברה ("הבנק") בהסכם לקבלת אשראי לצורך מימון ליווי פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל ("הסכם המימון"), במסגרתו יעמיד הבנק לא.ס. אורי אשראי ושירותים בנקאיים עד לסך כולל של 150,000,000 ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי מיום 1 בנובמבר 2016 (מס' אסמכתא: 2016-01-070737).

ביום 26 במאי 2019 נחתמה בין א.ס. אורי לבין הבנק תוספת להסכם המימון, אשר עיקריה נוגעים להגדלת מסגרת האשראי ל- 180 מיליון ש"ח והארכת מועד הפרעון עד ליום 31 בדצמבר 2020. לפרטים נוספים אודות התוספת להסכם המימון ראו דיווח מידי של החברה מיום 27 במאי 2019 (מס' אסמכתא: 2019-01-051829) וכן סעיף 3.7.6 להלן.

באוגוסט 2020, נחתמה בין א.ס. אורי לבין הבנק תוספת להסכם המימון, על פיה הוגדלה מסגרת האשראי ל- 200 מיליון ש"ח והארכת מועד הפירעון עד ליום 2.5.2021.

ביום 21 בנובמבר 2018, התקשרה א.ס. אורי, עם טבע תעשיות פרמצבטיות בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ("טבע") בהסכם שכירות בקשר עם מבנה המשרדים בן 17 הקומות בשלמותו (בשטח מבונה של 19,600 מ"ר ברוטו, כולל עבודות התאמה על פי מפרט מוסכם, וכן 710 חניות) בסעיף זה: "המושכר" אשר עיקריו מפורטים להלן:

1. תקופת השכירות תחל לא יאוחר מיום 1 ביולי 2020 (בסעיף זה: "מועד תחילת תקופת

השכירות") ותסתיים לאחר 12.5 שנים ממועד תחילת תקופת השכירות (בסעיף זה: "תקופת

השכירות"). לטבע נתונה אופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 5

שנים כל אחת, וכן בתקופה נוספת בת כ- 2.5 שנים (בסעיף זה: "תקופות האופציה") כך

שתקופת השכירות, לרבות תקופות האופציה תסתכם בכ- 25 שנים פחות חודש.

2. דמי השכירות החודשיים בגין המושכר הינם בסך של 2.232 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, והינם

צמודים למדד המחירים לצרכן לחודש אוקטובר 2018, וישולמו החל משישה חודשים ממועד

תחילת תקופת השכירות. דמי השכירות יוגדלו בשיעור של 7% לאחר 5 שנים ממועד תחילת

תקופת השכירות. דמי השכירות יעודכנו בשיעור של 10% בתקופת האופציה הראשונה וכן

בשיעור של 5% בגין כל אחת מתקופות האופציה הנוספות.

3. להבטחת התחייבויות טבע על פי הסכם השכירות, טבע המציאה לא.ס. אורי ערבות בנקאית

אוטונומית בסך השווה לדמי שכירות בגין 6 חודשי שכירות, צמוד למדד ובתוספת מע"מ. כמו

כן, טבע תשלם ביום 1 בינואר 2020 מקדמה על חשבון דמי השכירות, בסך של כ- 26.8 מיליון

ש"ח, צמודה למדד ובתוספת מע"מ, בגין דמי השכירות של שנת 2021.

ליום פרסום דוח זה טבע עמדה בהתחייבויותיה כאמור.

בתחילת חודש אוקטובר 2020 התקבל טופס איכלוס.

העבודות להקמת הפרויקט (כולל עבודות ההתאמה עבור טבע) הסתיימו בחודש אוקטובר 2020

והמושכר נמסר לטבע ביום 1 באוקטובר 2020.

בנוסף לתשלומים שעל השוכר לשלם לא.ס. אורי בהתאם להסכם השכירות, הוסכם עם השוכר כי השוכר ישלם לא.ס. אורי תשלום נוסף בגין שינויים בעבודות ההתאמה בסך כולל של 15.525 מיליון ש"ח (להלן: "התשלום בגין השינויים"). התשלום בגין השינויים יהא באמצעות תוספת לדמי השכירות וישולם לא.ס. אורי בתשלומים רבעוניים שיתפרשו על פני תקופת השכירות שתחילתה ביום 1.1.2021 וסיומה לאחר 12 שנים ו- 6 חודשים וזאת בהתאם לנוסחת שפיצר בריבית שנתית של 5%.

שטחי המסחר, זכויות הבנייה ומקומות החניה שנותרו בבעלות החברה לאחר המכירה הינם כמפורט בהצגת הנכס להלן:

א. הצגת הנכס

חלק החברה בפרויקט מגדל ויתניה רמת החייל הנו 99.95% (למעט החזקה של 30% בשטח מסחרי המושכר לשוכר א', כמפורט בסעיף ד' להלן). להלן נתונים אודות מגדל ויתניה ברמת החייל ליום 31.12.2020:

פירוט ליום 31.12.2020	
מגדל ויתניה רמת החייל	שם הנכס
רחוב ראול ולנברג, רמת החייל, תל אביב	מיקום הנכס
משרדים: 19,600 מ"ר מסחר: 1,523 מ"ר חניות: 785 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים
מוחזק על ידי א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ	מבנה ההחזקה בנכס
99.95%, למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי המושכר לשוכר א'	חלק התאגיד בפועל בנכס
בית דרור בע"מ – מחזיקים ב- 70% מהשטח המסחרי והחניות המושכרות לטיב טעם	ציון שמות השותפים לנכס
2004	תאריך רכישת הנכס
רשומה חכירה מהוונת ממנהל מקרקעי ישראל	פירוט זכויות משפטיות בנכס
התב"ע החדשה המאפשרת בניית 20,321 מ"ר משרדים אושרה בדצמבר 2012 ורישום בית משותף עדיין לא בוצע ולכן טרם בוצע רישום זכויות	מצב רישום זכויות משפטיות
---	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים לפי 100% (חלק החברה בנכס 99.95% למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי) בקשר עם פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	
304,230	355,220	461,360	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)
304,230	355,220	461,360	ערך בספרים בסוף שנה
49,101	4,773	19,998	רווחי שיעור (באלפי ש"ח)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע (%) (**)
5,077	5,077	24,677	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (**)
2,406	2,267	9,162	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (**)
1,524/127	1,483/124	1,193/99.4	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח)
---	---	---	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
1,899	1,321	7,556	NOI (אלפי ש"ח) (***)
1,899	1,321	33,670	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
1.8	1.23	1.64	שיעור תשואה בפועל (%) (***)
1.8	1.23	7.3	שיעור תשואה מותאם (%)
1	1	2	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) כולל רווחי שיעור כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות/גרעות :
תוספות לנכס לפני ביצוע שיעור בסך של
גרעות מהנכס לפני ביצוע שיעור בסך של

54,440 46,217 86,142
(8,179) --- --
46,261 46,217 86,142
=====

(**) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה.
(***) מגדל המשרדים אוכלס על ידי טבע ב- 1 באוקטובר 2020.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות לפי 100% (חלק החברה בנכס 99.95% למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי) בקשר עם פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל, לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	
(באלפי ש"ח)			הכנסות:
3,559	3,252	9,224	מדמי שכירות – קבועות
166	173	154	מדמי ניהול
285	309	121	אחרות
4,010	3,734	9,499	סה"כ הכנסות
			עלויות:
887	1,623	1,139	ניהול, אחזקה ותפעול
1,224	790	804	אחרות
2,111	2,413	1,943	סה"כ עלויות
(8,645)	(1,642)	(2,363)	הפסד לפני מס (ללא רווחי שיעור):
1,899	1,321	7,556	NOI:

ד. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 99.95% למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי) אודות השוכרים בפרויקט מגדל ויתניה רמת החייל לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

תיאור הסכם השכירות				האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) בשנת 2020	
פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוטרה (שנים)				
ערבות בנקאית	מדד המחירים לצרכן	5 + 5 + 2.5	12.25 ; 12.5	פארמה	כן	100 (*)	טבע
ערבות בנקאית	מדד המחירים לצרכן	10	2.67 ; 10+5	מסחר	כן	100 (**)	שוכר א'

(*) חלק משטח המשרדים.

(**) החזקה של 30% בשטח המסחרי לשוכר א'.

לפרטים אודות הסכם השכירות עם טבע, אשר הנה שוכר עיקרי בנכס, ראו סעיף 3.1.21.3 לעיל.

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים לפי 100% (חלק החברה בנכס 99.95% למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי) אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל (מבנה מניב^(*)):

לשנה שנתית ביום 31.12.2021	לשנה שנתית ביום 31.12.2022	לשנה שנתית ביום 31.12.2023	לשנה שנתית ביום 31.12.2024	לשנה שנתית ביום 31.12.2025 ואילך
אלפי ש"ח				
29,313	29,313	28,501	26,847	221,393

(*) לצורך הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים, נכללו ההכנסות הצפויות מהחוזה עם "טבע" בגין מגדל ויתניה רמת החייל (בדוח זה מוצג כנכס בהקמה).

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל (מבנה מניב), הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 2.2 לעיל ו-3.16 להלן.

ו. מימון מסוים

להלן פרטים בדבר מימון מסוים לשנים 2019 ו-2020 :

178,000	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	יתרות במאזן
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
139,162	מוצג כהלוואות לזמן קצר :	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך :		
178,000	שווי הוגן ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)		
22,000	מסגרת אשראי שטרם נוצלה (באלפי ש"ח) (*)		
3.29	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		
תוקף מסגרת האשראי עד 31.12.2020. נכון ליום פרסום דוח זה, חברת הבת מנהלת משא ומתן עם הבנק המממן על תנאי פריסת ההלוואה לזמן ארוך		מועדי פירעון קרן וריבית	
ראה באור 13(א)(2) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020		תניות פיננסיות מרכזיות	
לא		תניות מרכזיות אחרות	
כן		ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח	
לא		האם מסוג non-recourse	

(*) מדובר במסגרת ליווי בנייה.

ז. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות בקשר עם פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל ליום 31

בדצמבר 2020 :

הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
178,000	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ושעבוד צף של כל הזכויות החוזיות בנכס וחוזי השכירות לטובת בנק הבינלאומי בע"מ	דרגה ראשונה	שעבודים

ח. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי לפי 100% חלק החברה בנכס (חלק החברה בנכס 99.95% למעט החזקה של 30% בשטח המסחרי) בקשר עם פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל לשנים 2018 עד 2020 :

שנת 2020

השווי שנקבע	461,360,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאים מוסמכים
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2020
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם הערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income Approach (I)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	שיעור היוון שנקח לצורך הערכת השווי (%)
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
	פרמטרים מרכזיים אחרים
	שטחים על פי היתר בנייה: מסחר – 1,523 מ"ר ; חניות – 710 ; משרדים – 19,600 מ"ר
	100
	מסחר: 93 ש"ח למ"ר לחודש חניות: 670 ש"ח לחודש למקום חניה משרדים: 94 ש"ח למ"ר לחודש
	6.35 משוקלל
	29,978
	הפחתת יתרת עלויות לגמר בסך של 12,800,000 ש"ח

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
ירידה של 10%	ירידה של 5%	שווי שנקבע	עלייה של 5%	עלייה של 10%	
524,549	496,942	461,360	449,614	429,177	שיעור היוון
424,885	448,490		495,699	519,304	דמי שכירות

שנת 2019

השווי שנקבע	355,220,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאים מוסמכים
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2019
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income Approach (I)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
	שטחים על פי היתר בנייה: מסחר – 1,523 מ"ר; חניות – 710; משרדים – 19,600 מ"ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
	100
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	מסחר: 93 ש"ח למ"ר לחודש חניות: 670 ש"ח לחודש למקום חניה משרדים: 94 ש"ח למ"ר לחודש
	שיעור היוון שנקח לצורך הערכת השווי (%)
	6.65 משוקלל
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
	27,535
פרמטרים מרכזיים אחרים	
הפחתת יתרת עלויות לגמר בסך של 54,300,000 ש"ח, רווח יזמי חלקי בסך של 4,300,000 ש"ח וגרעון חברת הניהול בסך של 240,000 ש"ח	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
317,578	335,503	355,220	377,013	401,227	שיעור היוון
396,634	375,927		334,513	313,822	דמי שכירות

שנת 2018

השווי שנקבע	304,230,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאים מוסמכים
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2018
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income Approach ()	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) – שנקלק בחשבון בחישוב (מ"ר)
	שטחים על פי היתר בנייה: מסחר – 1,523 מ"ר; חניות – 710; משרדים – 19,600 מ"ר
	שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-השכרה לצורך הערכת שווי (%)
	100
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	מסחר: 93 ש"ח למ"ר לחודש חניות: 670 ש"ח לחודש למקום חניה משרדים: 94 ש"ח למ"ר לחודש
	שיעור היוון שנקלק לצורך הערכת השווי (%)
	7
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
פרמטרים מרכזיים אחרים	
הפחתת יתרת עלויות לגמר בסך של 81,000,000 ש"ח, רווח יזמי חלקי בסך של 6,500,000 ש"ח וגרעון חברת הניהול בסך של 470,000 ש"ח	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
268,575	285,554	304,230	324,872	347,808	שיעור היוון
343,450	323,840		284,616	265,010	דמי שכירות

3.1.21.4. פרויקט טרמינל פארק (אור יהודה)

א. הצגת הנכס

פרויקט טרמינל פארק (מבנה מניב) הממוקם באיזור התעשייה אור יהודה, מוחזק על ידי החברה באמצעות מאי נדל"ן חברה בה מחזיקה החברה 90% מהון המניות המונפק והנפרע. ביום 2 במרץ 2015 התקשרה מאי נדל"ן, בשני הסכמים – הסכם למכירת זכויות חכירה (בסעיף זה: **"הסכם המכר"**) והסכם עסקה משותפת עם מגדל חברה לביטוח בע"מ ומגדל מקפת קרנות פנסיה בע"מ ופל-בית המגן בע"מ (ביחד בסעיף זה: **"הקונה"**), בקשר עם פרויקט טרמינל פארק באור יהודה (חלק החברה בפרויקט עובר למכירה: 90%), הכולל שני בניינים; בניין A שבנייתו הושלמה בשנת 2012, ובניין B שבנייתו הושלמה בתחילת מרץ 2018, אשר מהווה נכס מהותי עבור החברה ומוצג בסעיף 3.1.9 לעיל. לפרטים נוספים אודות העסקה המתוארת לעיל ראו דיווח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 3 במרץ 2015, אשר כלול בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 043363-01-2015).

נכון ליום 31.12.2020, שיעור ההחזקה האפקטיבי של החברה בפרויקט טרמינל פארק עמד על 45%. להלן נתונים אודות בניין A בפרויקט טרמינל פארק ליום 31.12.2020:

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 45%)
טרמינל פארק	שם הנכס
איזור תעשייה אור יהודה	מיקום הנכס
משרדים: 26,332 מ"ר מסחר: 1,837 מ"ר אחסנה: 2,329 מ"ר חניות: 577 מקומות חניה	שטחי הנכס - פיצול לפי שימושים (מתייחס לבניין A) בהתייחס לבניין B, ראה פרטים בסעיף 3.1.9 לעיל
מוחזק על ידי מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	מבנה ההחזקה בנכס
45%	חלק התאגיד בפועל בנכס
מגדל חברה לביטוח יחד עם עוד שתי חברות נוספות מקבוצת מגדל; החברה מחזיקה ב-90% ממניות מאי א.ב. נדל"ן בע"מ המחזיקה ב-50% מהנכס ו-10% מוחזקים על ידי עזרא אליהו.	ציון שמות השותפים לנכס
בשני מועדים: מרץ 2007 וינואר 2009	תאריך רכישת הנכס
חכירה ממנהל מקרקעי ישראל	פירוט זכויות משפטיות בנכס
חכירה	מצב רישום זכויות משפטיות
איחוד	שיטת הצגה בדוחות הכספיים

ב. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים לפי 100% (חלק החברה בנכס 45%)⁽¹⁾ בקשר עם פרויקט טרמינל פארק (בניין A) לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	(נתונים לפי 50%, חלק החברה בנכס 45%) ⁽¹⁾
160,800	174,400	169,850	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)
160,800	174,400	169,850	ערך בספרים בסוף שנה
4,822	13,669	(4,550)	רווחי (הפסדי) שיעור (באלפי ש"ח)
99.9	99.7	96.4	שיעור תפוסה ממוצע (%)
28,141	28,079	27,166	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)
11,357	11,139	10,280	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (***)
804/67	813/67.8	757/63	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח)
65	--	--	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (**)
11,913	12,359	11,822	NOI (אלפי ש"ח)
12,325	12,359	11,822	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
7.41	7.09	6.96	שיעור תשואה בפועל (%)
7.66	7.09	6.96	שיעור תשואה מותאם (%)
14	14	12	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) כולל רווחי (הפסדי) שיעור כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות (גרירות) לנכס לפני ביצוע שיעור בסך של

1,278 (69) --
=====

(**) החברה חותמת על חוזים שונים (משרדים ומסחר) בקשר עם שטחים שונים, ברמות גמר שונות.

(***) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה.

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות לפי 100% (חלק החברה בנכס 45%)⁽¹⁾ בקשר עם פרויקט טרמינל פארק (בניין A), לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	(נתונים לפי 50%, חלק החברה בנכס 45%) ⁽¹⁾
(באלפי ש"ח)			הכנסות:
12,805	12,806	12,392	מדמי שכירות – קבועות
171	345	145	מדמי ניהול
301	351	351	אחרות
13,277	13,502	12,888	סה"כ הכנסות
			עלויות:
938	535	514	ניהול, אחזקה ותפעול
426	608	552	אחרות
1,364	1,143	1,066	סה"כ עלויות
7,986	11,749	8,395	רווח לפני מס (ללא רווחי (הפסדי) שיעור):
11,913	12,359	11,822	NOI:

(1) החברה מחזיקה בחברה בת (90%) אשר מחזיקה 50% בנכס. הנתונים המוצגים בסעיף זה משקפים 50% מהנכס.

ד. שוכרים עיקריים בנכס

להלן פרטים לפי 100% (חלק החברה בנכס 45%)⁽¹⁾ אודות השוכרים בפרויקט טרמינל פארק (בניין A) לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר (%) בשנת 2020	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 45%)
פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנוותרת (שנים)					
אין	מדד המחירים לצרכן	5	15 ; 7.83	נותני שירותים	כן	לא	26.5	שוכר א'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים לפי 50% (חלק החברה בנכס 45%)⁽¹⁾ אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם פרויקט טרמינל פארק (בניין A):

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	(נתונים לפי 50%, חלק החברה בנכס 45%)
אלפי ש"ח					
9,489	4,160	4,548	5,663	10,437	מרכיבים קבועים

(1) החברה מחזיקה בחברה בת (90%) אשר מחזיקה 50% בנכס. הנתונים המוצגים בסעיף זה משקפים 50% מהנכס.

יצוין כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם פרויקט טרמינל פארק (בניין A), הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 2.2 לעיל ו- 3.16 להלן.

1. מימון מסוים

להלן פרטים בדבר מימון מסוים לפי 100% (חלק החברה בנכס 45%)⁽¹⁾ (בניין A + בניין B) לשנים 2019 ו-2020:

מימון מסוים			
יתרות במאזן	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	10,565
	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	68,672
		מוצג כהלוואות לזמן קצר:	10,624
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	79,680
שווי הוגן ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)			

תאריך נטילת הלוואה מקורי			
21.2.2013			
גובה הלוואה מקורי			
187 מליון ש"ח			
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2020 (%)			
4.55			
מועדי פירעון קרן וריבית			
פרעונות רבעוניים עד 14.2.2028			
תניות פיננסית מרכזיות			
ראו סעיף 3.7.6			
תניות מרכזיות אחרות			
לא			
ציון האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות לתום שנת הדיווח			
כן			
האם מסוג non-recourse			
לא			

2. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות מהותיות לפי 100% (חלק החברה בנכס 45%)⁽¹⁾ בקשר עם פרויקט טרמינל פארק (בניין A + בניין B) ליום 31 בדצמבר 2020:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)
שעבודים	הזכויות בנכס וכל הזכויות החוזיות מהנכס משועבדות בדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ	80,000

(1) החברה מחזיקה בחברה בת (90%) אשר מחזיקה 50% בנכס. הנתונים המוצגים בסעיף זה משקפים 50% מהנכס.

ח. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי לפי 100% (חלק החברה 45%)⁽¹⁾ בקשר עם פרויקט טרמינל פארק (בניין A) לשנים 2018 עד 2020 :

שנת 2020

השווי שנקבע	169,850 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד יוסף זרניצקי
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התקוף של הערכת השווי	31.12.2020
מודל הערכת השווי	הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach) בניין A	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
	השטחים לשיווק : מסחר : 2,063 מ"ר משרדים : 26,332 מ"ר אחסנה : 2,222 מ"ר חניות : 572 מקומות חניה
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	מסחר : 81 ש"ח למ"ר לחודש משרדים : 60 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה : 36 ש"ח למ"ר לחודש חניות : 385 ש"ח למקום חניה לחודש
	163,797
הוצאות תקופתיות ממוצעות שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	תזרימים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
	פרמטרים מרכזיים אחרים
	12,510
ניכוי עלות הכנת תוכנית חדשה בקשה להיתר, היטל השבחה בגין ניווד שטחי שירות בתוכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה בסך של 5,700,000 ש"ח, תוספת היוון רווח תפעולי וחשמל בסך של 3,074,000 ש"ח וניכוי הכנסות שכירות עקב השלכות משבר קורונה בסך של 326,306 ש"ח	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
154,783	162,295	169,850	179,689	189,836	שיעור היוון
187,908	179,232		161,881	153,206	דמי שכירות

שנת 2019

השווי שנקבע		השווי 174,400,000 ש"ח	
זהות מעריך השווי		משרד יוסף זרניצקי	
האם המעריך בלתי תלוי ?		כן	
האם קיים הסכם שיפוי ?		כן	
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2019	
מודל הערכת השווי		הכנסות + השוואה	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:			
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	בניין A	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	השטחים לשיווק : מסחר : 2,063 מ"ר משרדים : 26,332 מ"ר אחסנה : 2,222 מ"ר חניות : 572 מקומות חניה
		דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר : 83 ש"ח למ"ר לחודש משרדים : 61 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה : 36 ש"ח למ"ר לחודש חניות : 388 ש"ח למקום חניה לחודש
		הוצאות תקופתיות ממוצעות	220,500
		שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	6.91 משוקלל
		תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	12,369
		פרמטרים מרכזיים אחרים	ניכוי עלות הכנת תוכנית חדשה בקשה להיתר, היטל השבחה בגין ניווד שטחי שירות בתוכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה בסך של 5,700,000 ש"ח ותוספת היוון רווח תפעולי וחשמל בסך של 1,500,000 ש"ח

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
158,528	166,277	174,400	184,222	194,690	שיעור היוון
192,702	183,745		165,851	156,901	דמי שכירות

שנת 2018

השווי שנקבע		160,800,000 ש"ח
זהות מעריך השווי		משרד יוסף זרניצקי
האם המעריך בלתי תלוי ?		כן
האם קיים הסכם שיפוי?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		31.12.2018
מודל הערכת השווי		הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach) בניין A	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	השטחים לשיווק: מסחר: 2,063 מ"ר משרדים: 26,332 מ"ר אחסנה: 2,222 מ"ר חניות: 572 מקומות חניה
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	מסחר: 82 ש"ח למ"ר לחודש משרדים: 64 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה: 36 ש"ח למ"ר לחודש חניות: 384 ש"ח למקום חניה לחודש
	הוצאות תקופתיות ממוצעות	411,659
	שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	7.32 משוקלל
	תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	12,122
	פרמטרים מרכזיים אחרים	עלות הכנת תוכנית חדשה בקשה להיתר, היטל השבחה בגין ניווד שטחי שירות בתוכנית וניכוי עלות פתרון לצמצום מקומות חניה בסך של 6,000,000 ש"ח והשתתפות בעלויות גמר וחודש גרייס לשוכר בסך של 146.810 ש"ח

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
144,399	151,568	160,800	168,170	177,854	שיעור היוון
176,014	167,734		151,174	142,894	דמי שכירות

(1) החברה מחזיקה בחברה בת (90%) אשר מחזיקה 50% בנכס. הנתונים המוצגים בסעיף זה משקפים 50% מהנכס.

3.1.21.5. בית פדקו

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100% חלק החברה (50%))
שם הנכס	בית פדקו
מיקום הנכס	רח' משכית, הרצליה פיתוח
שטח על-קרקעי (מ"ר)	13,165
חלק החברה בפועל בנכס	50%
מבנה ההחזקה בנכס	50% בפעילות משותפת
שמות השותפים לנכס	פדקו ישראל בע"מ
תאריך רכישת הנכס	6.11.2011
פירוט זכויות משפטיות בנכס	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות	--
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	איחוד יחסי

ב. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים לפי מלוא ההחזקה בנכס 100% (חלק החברה בנכס 50%), בקשר עם בית פדקו לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	
259,572	277,400	277,780	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (**)
259,572	277,400	277,780	ערך בספרים בסוף שנה
13,904	16,332	126	רווחי שערוד (באלפי ש"ח)
89	100	100	שיעור תפוסה ממוצע (%) במשך השנה (*)
12,484	13,999	13,999	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (*)
9,194	13,151	14,701	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (*)
1,222/101.8	1,233/102.8	1,233/102.8	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח) (*)
941/78	--	--	דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)
14,074	20,428	20,886	NOI (אלפי ש"ח)
18,518	20,428	20,886	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
5.42	7.36	7.52	שיעור תשואה בפועל (%)
7.13	7.36	7.52	שיעור תשואה מותאם (%)
7	7	7	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) כולל שטחי מסחר ומשרדים ולא כולל שטחי חניה. החברה חותמת על חוזים שונים בקשר עם שטחים שונים ברמות גמר שונות.

(**) כולל רווחי שערוד כפי שמוצג בטבלה זו ותוספת לנכס לפני ביצוע שערוד בסך של

4,658	1,496	254
=====	=====	=====

ג. פילוח מבנה הכנסות ועלויות

להלן נתונים בדבר הכנסות ועלויות לפי מלוא ההחזקות בנכס 100% (חלק החברה בנכס 50%) בקשר עם בית פדקו, לשנים 2018 עד 2020:

2018	2019	2020	
הכנסות (באלפי ש"ח)			
14,652	19,752	19,874	מדמי שכירות - קבועות
512	964	1,222	מדמי ניהול
--	--	--	אחרות
15,164	20,716	21,096	סה"כ הכנסות
עלויות			
1,026	230	164	ניהול, אחזקה ותפעול
64	58	46	אחרות
1,090	288	210	סה"כ עלויות
11,298	20,058	16,204	רווח לפני מס (ללא רווחי שערוד)
14,074	20,428	20,886	NOI

ד. שוכרים עיקריים בנכס

להלן נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) אודות השוכרים בפרויקט בית פדקו לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020:

תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשוך לשוכר בשנת 2020 (%)	נתונים לפי 100% (חלק החברה 50%)
פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
ערבות בנקאית	מדד המחירים לצרכן	--	6.09 ; 10.17	היי-טק	כן	לא	37	שוכר א'
---	מדד המחירים לצרכן	3+3+3+3	1 ; 3.71	היי-טק	כן	לא	61	שוכר ב'

ה. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים לפי מלוא ההחזקות החברה בנכס 100% (חלק החברה בנכס 50%) אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם בית פדקו:

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	
אלפי ש"ח					
7,035	6,140	9,519	10,070	10,141	מרכיבים קבועים

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם בית פדקו, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 2.2 לעיל ו-3.16 להלן.

ו. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם בית פדקו לשנים 2018 עד 2020, לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%):

שנת 2020

השווי שנקבע	277,700,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאים מוסמכים
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.6.2020
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (מתייחס לכלל הנכס – ראו סעיף א' לעיל)
	מסחר: 2,359 מ"ר משרדים: 11,633 מ"ר אחסנה: 678 מ"ר חניות: 442
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	מסחר: 134 ש"ח למ"ר לחודש משרדים: 96 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה: 41 ש"ח למ"ר לחודש חניה: 550 ש"ח לחודש למקום חניה
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
	7%
תזרימים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	20,631
	פרמטרים מרכזיים אחרים
הפחתה למושע בסך של 14,620,000 ש"ח והחפתה בגין יתרת השקעות לגמר בסך של 220,000 ש"ח	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
253,095	265,854	277,700	295,400	312,906	שיעור היוון
309,361	294,625		265,152	250,416	דמי שכירות

שנת 2019

השווי שנקבע	277,400,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאים מוסמכים
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2020
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (מתייחס לכלל הנכס – ראו סעיף א' לעיל)
	מסחר: 2,359 מ"ר משרדים: 11,640 מ"ר אחסנה: 678 מ"ר חניות: 442
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	מסחר: 132 ש"ח למ"ר לחודש משרדים: 97 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה: 37 ש"ח למ"ר לחודש חניה: 550 ש"ח לחודש למקום חניה
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
	7%
פרמטרים מרכזיים אחרים	תזרימים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
	20,598
הפחתה למושע בסך של 14,600,000 ש"ח והחפתה בגין יתרת השקעות לגמר בסך של 340,000 ש"ח	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
252,566	265,305	277,400	294,804	312,012	שיעור היוון
308,743	294,030		264,604	249,891	דמי שכירות

שנת 2018

השווי שנקבע	258,200,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד גרינברג אולפין ושות' – שמאים מוסמכים
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	30.6.2018
מודל הערכת השווי	היוון הכנסות + השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי :	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר) (מתייחס לכלל הנכס – ראו סעיף א' לעיל)
	מסחר : 2,359 מ"ר משרדים : 11,639 מ"ר אחסנה : 591 מ"ר חניות : 442
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	מסחר : 132 ש"ח למ"ר לחודש משרדים : 96 ש"ח למ"ר לחודש אחסנה : 41 ש"ח למ"ר לחודש חניה : 551 ש"ח לחודש למקום חניה
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
	7.25%
פרמטרים מרכזיים אחרים	תזרימים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)
	20,070
הפחתה למושע בסך של 13,590,000 ש"ח והחפפה בגין יתרת השקעות לגמר בסך של 1,500,000 ש"ח	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
236,571	248,555	258,200	276,307	292,496	שיעור היוון
289,420	275,579		247,896	234,055	דמי שכירות

מבנים מניבים בהקמה מהותיים מאוד

3.1.21.6 פרויקט ויתניה תל אביב

א. הצגת הנכס

החברה, במשותף עם חברת נכסי ד.מ.ר (בבעלות מלאה של חברת דלק מערכות רכב בע"מ ("דלק מערכות"), התקשרה ביום 28 בינואר 2008, בהסכם לרכישת מגרש בשטח של כ-5 דונם (נטו, לאחר הפקעה) הממוקם ברחוב לה-גווארדייה, פינת רחוב החרש, בת"א (בסעיף זה: "**המגרש**"). על פי התב"ע, במועד הרכישה ייעוד המגרש היה לתעשייה וכן לתעשיות עתירות ידע ומשרדים בשטח של כ-20,000 מ"ר על-קרקעי ברוטו (שטחים עיקריים ושטחי שירות). תמורת המגרש שילמו החברה ונכסי ד.מ.ר סך של 64 מליון ש"ח (בסעיף זה: "**התמורה**").

ביום 5 ביוני 2012 התקשרו החברה ונכסי ד.מ.ר עם צד ג' נוסף שאינו קשור לחברה בהסכם לרכישת נכס מקרקעין בשטח של כ-7 דונם הצמוד למגרש (בסעיף זה: "**המגרש הנוסף**") בתמורה לסך של 76 מיליון ש"ח. במועד הרכישה התב"ע למגרש הנוסף העניקה זכויות בניה של כ-28,000 מ"ר ברוטו באותו ייעוד של המגרש הראשון.

זכויות הבניה של המגרש הנוסף רוכזו במגרש הראשון והצטרפו לזכויות הבניה של המגרש הראשון, כך שבסה"כ על פי התוכנית במגרש הראשון ייבנו כ-46,000 מ"ר ברוטו.

הסכם לשיתוף פעולה עם נכסי ד.מ.ר

החברה התקשרה ביום 6 בפברואר 2008 עם נכסי ד.מ.ר בהסכם לשיתוף פעולה ובהסכם הלואה (בסעיף זה: "**הסכם שיתוף פעולה**" ו-"**הסכם ההלוואה**" בהתאמה). הסכם שיתוף פעולה והסכם ההלוואה אושרו בידי אסיפת בעלי המניות של דלק נדל"ן (בכפוף לתיקונים, כמפורט להלן) ובידי האסיפה הכללית של בעלי המניות של דלק מערכות (בכפוף לתיקונים, כמפורט להלן)⁹. בימים 28 בנובמבר 2011 ו-11 בדצמבר 2013 התקשרו הצדדים בהסכם תיקון להסכם ההלוואה (בסעיף זה: "**התיקון להסכם ההלוואה מ-2013**").

בהתאם להסכם שיתוף הפעולה ולהסכם ההלוואה כפי שתוקן כאמור, נקבע כי חלקה של החברה בתמורה (בסך 32 מליון ש"ח) ישולם, בהתאם לבקשתה של החברה, באמצעות הלואה בסך זה אשר ניתנה לחברה על ידי נכסי ד.מ.ר. נכון ליום פרסום דוח זה סכום ההלוואה כולל הריבית שנצטברה בגינה, נפרע במלואו.

בהסכם שיתוף הפעולה נקבע כי על המגרש ייבנה מגדל משרדים בן 32 קומות (בסעיף זה: "**המגדל**"), אשר יכלול קומת תצוגה בשטח של כ-4,000 מ"ר. כן נקבע כי במידה ויירכש המגרש

⁹ בימים 18 במרץ 2008 ו-6 ביולי 2008 אישרה האסיפה הכללית של דלק נדל"ן את ההסכם לשיתוף פעולה ואת הסכם ההלוואה שלעיל, בכפוף לתיקונים, כמפורט להלן. ביום 26 במאי 2008 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בדלק מוטורס את ההסכם לשיתוף פעולה ואת הסכם ההלוואה שלעיל, בכפוף לתיקונים, כמפורט להלן. האישורים הללו נדרשו היות ובמועד ההתקשרות בהסכם שיתוף הפעולה ובהסכם ההלוואה החזיקה דלק נדל"ן ב-50% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

הסמוך על ידי החברה ונכסי ד.מ.ר. (אשר בפועל נרכש בחודש יוני 2012 כמפורט לעיל), הן יפעלו יחדיו לשם ייזום תב"ע נקודתית אשר תאפשר בניית מגדל משרדים נוסף ("מגדל נוסף"). המגדל והמגדל הנוסף ייקראו בסעיף זה להלן "הפרויקט הגדול".

בהסכם שיתוף הפעולה נקבע כי במסגרת בניית המגדל תיבנה אף קומת תצוגה מסחרית עבור נכסי ד.מ.ר. או גורם אחר מטעמה של דלק מוטורס ואשר תושכר לנכסי ד.מ.ר. או גורם אחר מטעמה של דלק מוטורס לתקופה של 20 שנים, כאשר לנכסי ד.מ.ר. ניתנה האופציה לשכור את האולם לתקופה נוספת שלא תעלה על 4 שנים ו-11 חודשים, בהתאם לדמי השכירות שיהיו נוהגים עבור נכסים דומים באזור במועד ההשכרה או במועד מימוש האופציה, לפי העניין. במידה ולא תהיה הסכמה בין הצדדים בדבר דמי השכירות כאמור, ימונה בהסכמתם שמאי מקרקעין שיקבע את דמי השכירות בהתאם למחירי שוק השכירות באותה העת (לשינוי שהוכנס בתנאי זה ראו אישורי האסיפה הכללית של דלק נדל"ן ודלק מוטורס להלן). ביום 28 בנובמבר 2011 תוקן הסכם שיתוף הפעולה ונקבע כי דמי השכירות בהם תישא נכסי ד.מ.ר. בגין השטחים שתשכור בפרויקט יהיו בשיעור של 10% מסך כל ההשקעות המיוחסות לחלקים המיועדים לשימושה של נכסי ד.מ.ר. בהתאם לתיקון הסכם שיתוף הפעולה ביום 28 בנובמבר 2011 נקבע כי ניהול הבנייה להקמת המגדל או הפרויקט הגדול (בסעיף זה: "הפרויקט") יתבצע על ידי SGS, בהתאם להסכם ניהול הבנייה שבין החברה ל-SGS, ואשר בגינו תשלם העסקה המשותפת ל-SGS סך של 10% מסך כל ההשקעות שיידרשו לשם הקמתו ושיווקו של הפרויקט.

עדכון שינויים בפרויקט:

החברה ונכסי ד.מ.ר. ערכו שינויים בתוכניות במטרה לצמצם עלויות הבניה הצפויות ולהתאים את הפרויקט למצב השוק. הפרויקט בכללותו מתוכנן להיבנות בשלושה שלבים:

(1) בשלב א' נבנו כל מרתפי החניה בשטח כולל של כ-29,000 מ"ר, ובנוסף שני אולמות תצוגה ומכירה לרכבי מאזדה, פורד ו-BMW (בסעיף זה: "שלב א'"). אולמות המכירה והתצוגה הושכרו לנכסי ד.מ.ר. או לחברה קשורה לצרכי פעילותה. בנייתו של שלב א' הסתיימה בסוף שנת 2017 ואולמות המכירה והתצוגה אוכלסו על ידי השוכר בינואר 2018.

(2) בשלב ב' בחלקו המערבי של המגרש, תוכנן מגדל משרדים בן 32 קומות (בסעיף זה: "שלב ב'"). ביום 5 בפברואר, 2018 ניתן לחברה היתר לבנייתו של שלב ב', ומיד בסמוך לכך החלו עבודות ההקמה.

בנייתו של שלב ב' הסתיימה ברבעון האחרון של שנת 2020 וביום 14.3.2021 התקבל אישור איכלוס לשלב ב'.

ביום 29 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה וזאת לאחר שהתקבל אישורה של ועדת הביקורת וכן אישורה של נכסי ד.מ.ר. את ההתקשרות של החברה ונכסי ד.מ.ר. בהסכם למתן שירותי אחזקת נכסים עם רונימור בקשר עם פרויקט לה-גווארדיה.

(3) החברה נמצאת בשלבים מתקדמים של עבודות התכנון על מנת להוציא היתרי בנייה להקמתו.

הערכות החברה לעיל לגבי שלבי הפרויקט, העלויות הצפויות להקמת הפרויקט וייזום תב"ע להגדלת זכויות הבניה הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והן מבוססות, בין היתר, על הערכות נכסי ד.מ.ר. והחברה.

הערכה זו אינה ודאית ועלולה שלא להתממש, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתן כגון שינוי בדין או רגולציה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורי רשויות נוספות כמתחייב על פי דין, קשיים מול ספקים או עיכובים בבנייה או שינויים בשוק בו פועלת החברה.

בהתאם להסכם מכר והסכם אופציה מחודש מאי 2018, עם משרד עו"ד גורניצקי וחלק מבעליו (להלן: "הרוכשים"), מכרו החברה ונכסי ד.מ.ר. לרוכשים כ-8,814 מ"ר ו-164 מקומות חניה בפרויקט תמורת סך של כ-113 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-56.5 מיליון ש"ח). ביום 5 בדצמבר 2018, התקבל אישור על מתן תוקף לתב"ע תא/מק 4086 על ידי הוועדה המקומית, שעיקרה הגדלת שטחי המשרדים והמסחר המותרים לבנייה בפרויקט, בכ-100,000 מ"ר נוספים הכוללים שטחי תעסוקה (משרדים, מסחר ומלונאות) ומגורים, וכן גם הקמת שטחים ציבוריים בהיקף של כ-4,700 מ"ר עבור הרשות המקומית (לעיל ולהלן: "שלב ג' של הפרויקט"). לפרטים בדבר שלב ג' של הפרויקט, ראה סעיף 1.1.3.1 לעיל.

שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט ויתניה תל אביב הינו 50%. להלן נתונים אודות פרויקט ויתניה תל אביב ליום 31.12.2020 :

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
פרויקט ויתניה תל אביב	שם הנכס :
רח' החרש, תל אביב	מיקום הנכס :
כ-5 דונם + כ-7 דונם	שטח הקרקע :
משרדים : כ-38,000 מ"ר (**)	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים – שלבים א' + ב' (*)
מסחר : כ-8,000 מ"ר	מבנה ההחזקה בנכס :
50% בפעילות משותפות	חלק התאגיד בפועל בנכס :
50%	ציון שמות השותפים לנכס :
נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ	תאריך רכישת הקרקע :
ינואר 2008 + יוני 2012	תאריך התחלת עבודות הקמה :
אפריל 2010	פירוט זכויות משפטיות בנכס :
בעלות	זכויות בנייה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות :
--	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס :
כן – ראו סעיף 3.1.21.6 (ח) זה לעיל	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
איחוד יחסי	זהות קבלן מבצע :
על פי ההסכם לניהול בנייה עם SGS – ראו סעיף 3.11.3 להלן	שיטת התחשבות
ראו סעיף 3.1.12.5 זה לעיל	

(*) ראה סעיף זה לעיל וסעיף 1.1.3.1 בדבר התב"ע החדשה שהוסיפה זכויות בנייה לפרויקט (שלב ג').
 (***) כולל השטחים שנמכרו למשרד עו"ד גורניצקי כאמור לעיל.

ב. נתונים עיקריים המתייחסים לשלב ב'

להלן נתונים עיקריים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) בקשר עם פרויקט ויתניה תל אביב לשנים 2020-2019 :

2019	2020	נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%
104,331	198,666	עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש"ח)
94,335	41,590	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח) (*) (***)
198,666	240,256	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח) (***)
375,300	469,400	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
375,300	469,400	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
61,934	5,575	רווח שערוד (באלפי ש"ח) (**)
9/2020	3/2021	מועד השלמה צפוי (שלב ב') כפי שדווח בסוף כל תקופה
244,784	250,880	עלות השקעה כוללת צפויה כפי שדווחה בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (שלב ב')
46,118	6,924	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח) (שלב ב')
72	93	שיעור השלמה תקציבי (%) (שלב ב')

(*) ההפרש בין סה"כ העלות המצטברת לבין השווי ההוגן בסוף תקופה נובע, בנוסף לרווחי שיערוך, גם מהיוון עלויות מימון על חלק החברה בפרויקט.
 (**) ניתן לפי חלק החברה בנכס (50%).
 (***) לא כולל עבודות התאמה לשוכרים בסך של 37,385 אלפי ש"ח.

ג. נתונים עיקריים המתייחסים לשלב א'

להלן נתונים עיקריים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) בקשר לשלב א' בפריקט ויתניה תל אביב לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
279,600	304,500	302,900	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח) (*)
279,600	304,500	302,900	ערך בספרים בסוף שנה
(232)	15,341	(726)	רווחי (הפסדי) שערך (באלפי ש"ח) (**)
100	100	100	שיעור תפוסה ממוצע (%)
7,165	7,165	7,055	שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (***)
18,663	18,663	18,663	סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח) (****)
2,604/217	2,604/217	2,604/217	דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש/לשנה) (ש"ח)
--	--	--	דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח) (**)
19,326	18,374	17,933	NOI (אלפי ש"ח)
19,326	18,374	17,933	NOI מותאם (אלפי ש"ח)
6.91	6.03	5.92	שיעור תשואה בפועל (%)
6.91	6.03	5.92	שיעור תשואה מותאם (%)
1	1	1	מספר שוכרים לתום שנת דיווח

(*) כולל רווחי (הפסדי) שיערוך כפי שמוצג בטבלה זו ותוספות לנכס (החזרים לנכס) לפני ביצוע תוספות לנכס שיערוך בסך של

3,834	(3,266)	132
=====	=====	=====
4,602	(256)	(280)
=====	=====	=====

הכנסות לקבל ממיצוע הכנסות

(**) נתון לפי חלק החברה בנכס (50%).
 (***) שינוי בשטח עקב ניווד שטחים לשלב ב'.
 (****) כולל שטחי מסחר ולא כולל שטחי חניה.

ד. פילוח מבנה הכנסות ועלויות המתייחס לשלב א'

להלן נתונים עיקריים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) בקשר לשלב א' לשנים 2018 עד 2020 :

2018	2019	2020	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
הכנסות:			
(באלפי ש"ח)			
19,544	19,472	18,644	מדמי שכירות – קבועות
19,544	19,472	18,644	סה"כ הכנסות
עלויות:			
162	1,053	666	ניהול, אחזקה ותפעול
56	45	45	אחרות
218	1,098	711	סה"כ עלויות:
16,324	14,631	14,178	רווח:
19,326	18,374	17,933	NOI:

ה. שוכרים עיקריים בנכס המתייחס לשלב א'

להלן פרטים לפי 100% (חלק החברה 50%) אודות השוכרים בשלב א' בפרויקט ויתניה תל אביב לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 :

תיאור הסכם השכירות				שיוך ענפי של השוכר	האם צפוי להיות אחראי למעל 20% מהכנסות הנכס?	האם מהווה שוכר עוגן?	שיעור משטחי הנכס (%) בשנת 2019	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	מנגנון הצמדה	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
---	מדד מחירים לצרכן	4 שנים ו-11 חודשים	17.25 ; 20	רכב	כן	כן	100% מהשטחים העל קרקעיים	שוכר א' (1)

(1) לעניין זה ראו סעיף 3.1.22.6 זה לעיל.

ו. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

להלן פרטים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) אודות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם שלב א' בפרויקט ויתניה תל אביב :

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2025 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
אלפי ש"ח					
130,512	9,850	9,850	9,850	9,850	מרכיבים קבועים

יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות בגין חוזי שכירות חתומים בקשר עם פרויקט ויתניה תל אביב שלב א', הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה נכון למועד הדוח. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן שונה מהותית, מכפי שנצפה, מסיבות שונות וביניהן, ביטול מוקדם ו/או הפרה של חוזי השכירות, משבר עסקי של מי מהשוכרים ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיפים 2.2 לעיל ו-3.16 להלן.

ז. פעילות שיווק

להלן פרטים לפי 100% (חלק החברה 50%) אודות פעילויות השיווק בהתייחס לשלב ב' של פרויקט ויתניה תל אביב לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, לרבעונים 1 עד 4 לשנת 2020:

2020					100% לפי (נתונים חלק החברה בנכס – 50%)
רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל השנה	
--	--	--	--	--	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות בשנה השוטפת (%)
--	--	--	--	44.86	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות (במצטבר) (%)
--	--	--	--	—	דמי שכירות ממוצעים למטר רבוע בחוזים שנחתמו בשנה (לשנה/לחודש) (*)
--	--	--	--	17,123	סה"כ הכנסה שנתית (לאחר השלמה) מחוזי שכירות חתומים (אלפי ש"ח) (*)
--	--	--	--	--	שיעור מהשטח המוקם לגביו נחתמו חוזי שכירות עתידיים סמוך למועד חתימת הדוח (במצטבר) (%)

(*) כולל שטחי משרדים ולא כולל שטחי חניה ואחסנה.

ח. מימון מסוים

להלן פרטים בדבר מימון מסוים לפי 100% (חלק החברה 50%) בקשר עם שלב א' ושלב ב' פרויקט ויתניה תל אביב לשנים 2019 ו-2020:

מימון מסוים (חלק החברה בנכס - 50%)	
יתרות במאזן	31.12.2020 (אלפי ש"ח)
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:
	שלב א': 209,754
	שלב ב': 185,740
31.12.2019 (אלפי ש"ח)	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
	שלב א': 209,783
	שלב ב': 121,380
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:
שווי הוגן ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
שלב א': 209,754	
שלב ב': 185,740	
שלב א': --	
מסגרת אשראי שטרם נוצלה (באלפי ש"ח)	
שלב ב': 144,260	
שלב א': 1.57	
שלב ב': 2.58	
שלב א': מסגרת לניצול בסך של 210,000 אלפי ש"ח (חלק החברה, 105,000 אלפי ש"ח) שיעור הריבית השנתית הינו פריים מינוס 0.2%. קיימת הבנה עם הבנק על הארכת מועד הפירעון תוך פריסת ההלוואות לזמן ארוך.	
שלב ב': מסגרת לניצול בסך של 330,000 אלפי ש"ח (חלק החברה, 165,000 אלפי ש"ח) (כולל אשראי ערבויות חוק מכר) שיעור הריבית השנתית הינו פריים פלוס 0.8% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של 0.12% עם לא מסגרת אשראי.	
תניות פיננסיות מרכזיות	
ראו באור 13(א) ו-13(א)4 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020	
לא	
תניות מרכזיות אחרות	
כן	
האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח	
לא	
האם מסוג non-recourse	

ט. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות לפי 100% (חלק החברה 50%) בקשר עם שלב א' ושלב ב' של פרויקט ויתניה תל אביב ליום 31 בדצמבר 2020:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד על הקרקע ועל כל הזכויות החוזיות בפרויקט לטובת בנק הפועלים בע"מ	395,494

י. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי לפי 100% (חלק החברה 50%) בקשר עם פרויקט ויתניה תל אביב (שלבים א' ו-ב') לשנים 2018 עד 2020:

לגבי פרטים אודות הערכת שווי בקשר עם שלב ג', ראה סעיף 3.1.10 לעיל.

שנת 2020

השווי שנקבע	772,300 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד יוסף זרניצקי
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
תאריך התקוף של הערכת השווי	31.12.2020
מודל הערכת השווי	הכנסה + השוואה בביצוע ההתאמות נדרשות
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income (Approach)	שלב א' - שטח לשיווק על פי היתר: 7,055 מ"ר
	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
	שלב ב' - שטח לשיווק על פי היתר: משרדים: 30,524 מ"ר מסחר (הסעדה): 606 מ"ר
	שלב א': אולם תצוגה קרקע: 175 ש"ח למ"ר לחודש אולם תצוגה קומות עליונות: 110 ש"ח למ"ר לחודש גג פתוח לתצוגה: 16 ש"ח למ"ר לחודש חניה: 800-900 ש"ח למקום חניה לחודש
	שלב ב': משרדים קומות 4-7: 89 ש"ח למ"ר לחודש (גמר מלא) משרדים קומות עליונות: 110 ש"ח למ"ר לחודש (גמר מלא) משרדים ברמת מעטפת: 82.5 ש"ח למ"ר לחודש מסחר (הסעדה): 104 ש"ח למ"ר לחודש
	שלב א': 6.9 משוקלל
	שלב ב': 7.2 משוקלל
	שלב א': 20,993
	שלב ב': 35,619
	פרמטרים מרכזיים אחרים
	שלב א': ניכוי הפסד כלכלי בגין הסכם השכרת חניות לאולמות תצוגה בסך של 1,298,070 ש"ח, דחייה עד איכלוס החניות הנוספות ושטח אחסנה 0.99
	שלב ב': דחייה עד לאיכלוס שטח הסעדה 0.94, דחייה עד לאיכלוס שטחי משרד 0.99, ניכוי עלויות השלמה למעטפת בסך של 6,924,000 ש"ח, ניכוי עבודות גמר לשוכרים בסך של 9,688,000 ש"ח

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
709,710	744,296	772,300	824,392	871,115	שיעור היוון
862,234	822,289		742,394	702,446	דמי שכירות

שנת 2019

השווי שנקבע	679,800,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד יוסף זרניצקי
האם המעריך בלתי תלוי ?	כן
האם קיים הסכם שיפוי ?	כן
תאריך התקוף של הערכת השווי	31.12.2019
מודל הערכת השווי	הכנסה + השוואה בביצוע ההתאמות נדרשות
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income (Approach)	שלב א' - שטח לשיווק על פי היתר: 7,165 מ"ר
	שלב ב' - שטח לשיווק על פי היתר: משרדים: 29,627 מ"ר מסחר (הסעדה): 641 מ"ר
	שלב א': אולם תצוגה קרקע: 175 ש"ח למ"ר לחודש אולם תצוגה קומות עליונות: 110 ש"ח למ"ר לחודש גג פתוח לתצוגה: 16 ש"ח למ"ר לחודש חניה: 800-900 ש"ח למקום חניה לחודש
	שלב ב': משרדים קומות 4-7: 85 ש"ח למ"ר לחודש (גמר מלא) משרדים קומות עליונות: 110 ש"ח למ"ר לחודש (גמר מלא) משרדים ברמת מעטפת: 82.5 ש"ח למ"ר לחודש מסחר (הסעדה): 120 ש"ח למ"ר לחודש
	שלב א': 6.94 משוקלל
	שלב ב': 7.01 משוקלל
	שלב א': 21,546
	שלב ב': 33,468
	שלב א': ניכוי הפסד כלכלי בגין הסכם השכרת חניות לאולמות תצוגה בסך של 1,337,500 ש"ח, דחייה עד איכלוס החניות הנוספות ושטח אחסנה 0.96
	שלב ב': דחייה עד לאיכלוס שטח הסעדה 0.9, דחייה עד לאיכלוס שטח הסעדה 0.9, דחייה עד לאיכלוס שטח מסחר 0.96, ניכוי עלויות השלמה למעטפת בסך של 46,118,000 ש"ח, ניכוי עבודות גמר לשוכרים בסך של 37,851,000 ש"ח
שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	
דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)	
שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)	
פרמטרים מרכזיים אחרים	

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)					
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%	
632,297	666,405	679,800	745,392	791,468	שיעור היוון
782,713	743,319		664,530	625,135	דמי שכירות

שנת 2018

השווי שנקבע	461,800,000 ש"ח
זהות מעריך השווי	משרד יוסף זרניצקי
האם המעריך בלתי תלוי?	כן
האם קיים הסכם שיפוי?	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי	31.12.2018
מודל הערכת השווי	השוואה: זכויות בנייה בלתי מנוצלות השייכות לשלב ב' הכנסה: שלב א'
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:	
אם ההערכה בגישת השוואה (*) (Sales Comparison Approach)	שלב ב': סה"כ 30,415 מ"ר (מתוכם נבנו בשלב א' 1,958 מ"ר)
	שלב ב': 3,500 ש"ח/מ"ר מבונה (שווי קרקע כולל מרכיב ביסוס) (ברוטו לפני היטל השבחה) 20,600 ש"ח/מ"ר בממוצע לשטח מסעדות כנכס גמור (641 מ"ר לשיווק) 11,000 ש"ח/מ"ר משרדים כנכס גמור (1,317 מ"ר)
	משרדים: 2,633-4,500 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו
	למרכיב קרקע: משרדים, מסחר – 4 לשטחים בנויים: מסחר, משרדים וחניה נכסי השוואה: משרדים, מכר ושכירות – 13 נכסי השוואה: מסחר – 14; חניות – 8
	1. מגדל אלקטרה סיטי: הרכבת 58, שטח כלל עסקאות 1537 מ"ר ברוטו 2. מגדל לוינסטיין: מנחם בגין 23, תל אביב שטח כלל עסקאות 895 מ"ר ברוטו 3. פרויקט "מגדלי אלון": רח' יגאל אלון 94, תל אביב שטח כלל עסקאות 4,171 מ"ר ברוטו 4. פרויקט מגדלי הארבעה: בין הרחובות הארבעה והחשמונאים בת"א שטח כלל העסקאות 5,569 מ"ר ברוטו
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים Income Approach)	פרמטרים מרכזיים אחרים
	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)
	דמי שכירות [חודשיים] מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)
	שיעור היוון שנלקח לצורך הערכת השווי (%)
	תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (אלפי ש"ח)

(*) גישת ההשוואה מתייחסת אך ורק לשלב ב' שהינו בתהליכי בנייה.

ניתוחי רגישות לשווי

(באלפי ש"ח)				
עלייה של 10%	עלייה של 5%	שווי שנקבע	ירידה של 5%	ירידה של 10%
436,247	448,345	461,800	476,360	492,702
489,597	475,625		447,679	433,707

(**) בחישוב נתוני הרגישות לא נלקח בחשבון שווי שלב ב' שהינו בתהליכי בנייה.

א. הצגת הנכס

ביום 1 באוגוסט 2017 אישר דירקטוריון החברה, לאחר שניתן לכך אישור ועדת הביקורת של החברה, את התקשרות החברה בהסכם לרכישת מחצית (50%) מזכויות הבעלות במגרש בשטח רשום של 24,518 מ"ר המתוחם בין רחובות זבולון המר, אבשלום גיסין ובזל בעיר פתח תקווה, והידוע גם כחלקה 125 בגוש 6365 (בסעיף זה: "**המקרקעין**" ו- "**הסכם המכר**", בהתאמה) מאת חברת קרסו נדל"ן בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי השליטה בה (בסעיף זה: "**קרסו**"), וכן את התקשרות החברה בהסכם לביצוע עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין עם קרסו, לצורך פיתוח המקרקעין, והקמת בניינים לצרכי תעסוקה (בסעיף זה: "**הסכם השיתוף**" ו- "**הפרויקט**", בהתאמה). במסגרת הסכם המכר והסכם השיתוף, הוסכם בין החברה לבין קרסו (בסעיף זה: "**הצדדים**"), כי ניהול הבניה של הפרויקט יבוצע על ידי SGS, וזאת בהתאם לעקרונות הסכם ניהול הבניה הכללי הקיים בין החברה לבין SGS ובשינויים מסוימים שנקבעו בהסכם ניהול הבניה לגבי הפרויקט. ההתקשרות בשלושת ההסכמים דלעיל, הסכם המכר, הסכם השיתוף והסכם ניהול הבניה לגבי הפרויקט אושרו באסיפה הכללית של החברה מיום 14.9.17. לפרטים נוספים אודות הפרויקט וההסכמים ראו דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.9.17 (מס' אסמכתא: 2017-01-078454), אשר כלול בדוח זה על דרך ההפניה.

נכון ליום פרסום דוח זה, החברה וקרסו, החלו בעבודות דיפון וחפירה לבניית שלב א' של הפרויקט, שכולל מרתפי חניה של כ-40,000 מ"ר (אשר בחלקם מיועדים לשמש את השלב הבא של הפרויקט) ומבנה משרדים של כ-13,000 מ"ר בסה"כ.

הערכות החברה לעיל לגבי הפרויקט, הינן מידע צופה פני עתיד כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, והן מבוססות, בין היתר, על הערכות החברה ושותפתה לפרויקט יחד עם יועציה החיצוניים. הערכה זו אינה ודאית ועלולה שלא להתממש, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתן כגון שינוי בדין או רגולציה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורי רשויות נוספות כמתחייב על פי דין, קשיים מול ספקים או עיכובים בבנייה או שינויים בשוק בו פועלת החברה.

פרויקט קריית אריה מוחזק בשותפות עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ. שיעור ההחזקה של החברה בפרויקט קריית אריה הינו 50%. להלן נתונים אודות פרויקט קריית אריה ליום 31 בדצמבר 2020:

פירוט ליום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%)
פרויקט קריית אריה	שם הנכס:
שטח המתוחם בין רחובות זבולון המר, אבשלום גיסין ובזל בעיר פתח תקווה	מיקום הנכס:
24,518 מ"ר	שטח הקרקע:
משרדים ומסחר	שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים:
ישרות – 50% כל שותף	מבנה ההחזקה בנכס:
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס:
קרסו נדל"ן בע"מ	ציון שמות השותפים לנכס:
אוגוסט 2017	תאריך רכישת הקרקע:
אוגוסט 2017	תאריך התחלת עבודות הקמה:
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס:
---	זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות
בעלות	מצב רישום זכויות משפטיות:
טרם	ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס:
איחוד יחסי	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
על פי ההסכם לניהול בנייה עם SGS – ראו סעיף 3.11.3.2 להלן	זהות קבלן מבצע:

ב. נתונים עיקריים

להלן נתונים עיקריים לפי 100% (חלק החברה בנכס 50%) בקשר עם פרויקט קריית אריה לשנים 2018 עד 2020:

2018	2019	2020	נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס 50%
148,002	165,949	184,936	עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש"ח)
17,947	18,987	19,071	עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)
165,949	184,936	204,007	סה"כ עלות מצטברת לסוף תקופה (באלפי ש"ח)
168,102	195,693	205,179	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
168,102	195,693	205,179	ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
2,066	8,604	(9,597)	רווח (הפסד) שערך (באלפי ש"ח)
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	מועד השלמה צפוי כפי שדווח בסוף כל תקופה
771,802	859,543	980,000	עלות השקעה כוללת צפויה כפי שדווחה בסוף תקופה (באלפי ש"ח)
605,853	674,607	775,993	עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)
3	5.34	6.85	שיעור השלמה תקציבי (%)

נכון למועד פרסום הדוח, לחברה אין שוברים עיקריים וטרם החלה בפעילות שיווק.

ג. מימון מסוים

להלן פרטים בדבר מימון מסוים לפי 100% (חלק החברה 50%) בקשר עם פרויקט קריית אריה לשנים 2019 ו-2020:

מימון מסוים (חלק החברה בנכס - 50%)			
50,008	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2020 (אלפי ש"ח)	יתרות במאזן
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	31.12.2019 (אלפי ש"ח)	
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
--			
50,276	מוצג כהלוואות לזמן קצר:		
---	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:		
50,008	שווי הוגן ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)		
3.29	שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2020 (%)		
פרעון ב- 30.9.2021	מועדי פירעון קרן וריבית		
ראה באור 13(א)(3) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020	תניות פיננסיות מרכזיות		
לא	תניות מרכזיות אחרות		
כן	האם החברה עומדת בתניות המרכזיות ובאמות המידה הכלכליות לתום שנת הדיווח		
לא	האם מסוג non-recourse		

ד. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס

להלן פרטים בדבר שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות לפי 100% (חלק החברה 50%) בקשר עם פרויקט קריית אריה ליום 31 בדצמבר 2020:

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31.12.2020 (באלפי ש"ח)
שעבודים	שעבוד על הקרקע לטובת בנק הפועלים בע"מ	50,008
דרגה ראשונה		

ה. פרטים אודות הערכת השווי

להלן פרטים אודות הערכת שווי לפי 100% (חלק החברה 50%) בקשר עם פרויקט קריית אריה פתח תקווה לשנת 2020 :

שנת 2020

208,000,000 ש"ח	השווי שנקבע	
ברק פרידמן קפלר, שימקוביץ ושות'	זהות מעריך השווי	
כן	האם המעריך בלתי תלוי?	
כן	האם קיים הסכם שיפוי?	
30.9.2020	תאריך התוקף של הערכת השווי	
גישת השוואה	מודל הערכת השווי	
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
זכויות בנייה עיקרי עילי: 61,000 מ"ר זכויות בנייה שרות עילי: 19,565 מ"ר	(Gross Leasable Area) שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	אם ההערכה בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)
1,850 ש"ח/מ"ר מבונה עילי ברוטו	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	
1,700-2,100 ש"ח/מ"ר	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	
5	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	
נכס 1 : שטח של 19 דונם ממוקם בין רחובות גרינשפן ודרך הרב משה מלכה בחלקו המזרחי של איזור התעשייה קריית אריה. זכויות בנייה : 53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. מחיר לדונם המשתקף מהעסקה : 4,790,000 ש"ח/דונם וכ- 1,700 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו. נכס 2 : שטח של 21 דונם ממוקם בפתח תקווה. שטח עיקרי + שירות לפי 2,100 ש"ח מבונה ברוטו.	לגבי נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו : שם / זיהוי הנכס, מיקום, שטח	
בתוספת השקעות שבוצעו בנכס : קרסו – 11,857,820 ש"ח ויתניה – 11,996,281 ש"ח עסקה משותפת – 26,430,496 ש"ח בתוספת פוטנציאל תכנוני בהתאם לתוספת שטח לשיווק של 39,435 ש"ח לפי 925 ש"ח/מ"ר והפחתה לדחיה, סיכון, אי וודאות ומיסוי בסך של 27,628,075 ש"ח	פרמטרים מרכזיים אחרים	

שנת 2019

השווי שנקבע		187,000,000 ש"ח
זהות מעריך השווי		ברק פרידמן קפלנר, שימקוביץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי ?		כן
האם קיים הסכם שיפוי ?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		30.9.2019
מודל הערכת השווי		גישת השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)	Gross Leasable Area) שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	זכויות בנייה עיקרי עילי : 61,000 מ"ר זכויות בנייה שרות עילי : 19,565 מ"ר
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	1,850 ש"ח/מ"ר מבונה עילי ברוטו
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	1,700-2,100 ש"ח/מ"ר
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	5
	לגבי נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו : שם / זיהוי הנכס, מיקום, שטח	נכס 1 : שטח של 19 דונם ממוקם בין רחובות גרינשפן ודרך הרב משה מלכה בחלקו המזרחי של איזור התעשייה קריית אריה. זכויות בנייה : 53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. מחיר לדונם המשתקף מהעסקה : 4,790,000 ש"ח/דונם וכ- 1,700 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו. נכס 2 : שטח של 21 דונם ממוקם בפתח תקווה. שטח עיקרי + שירות לפי 2,100 ש"ח מבונה ברוטו.
פרמטרים מרכזיים אחרים		בתוספת השקעות שבוצעו בנכס : קרסו – 11,857,820 ש"ח ויתניה – 11,976,190 ש"ח עסקה משותפת – 5,108,641 ש"ח בתוספת פוטנציאל תכנוני בהתאם לתוספת שטח לשיווק של 39,435 ש"ח לפי 925 ש"ח/מ"ר והפחתה לדחיה, סיכון, אי וודאות ומיסוי בסך של 27,628,075 ש"ח

שנת 2018

השווי שנקבע		167,800,000 ש"ח
זהות מעריך השווי		ברק פרידמן קפלנר, שימקוביץ ושות'
האם המעריך בלתי תלוי ?		כן
האם קיים הסכם שיפוי ?		כן
תאריך התוקף של הערכת השווי		30.9.2018
מודל הערכת השווי		גישת השוואה
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:		
אם ההערכה בגישת השוואה (Sales Comparison Approach)	(Gross Leasable Area) שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	זכויות בנייה עיקרי עילי: 61,000 מ"ר זכויות בנייה שרות עילי: 19,565 מ"ר
	מחיר מכירה למ"ר בר-השכרה שנלקח בחישוב (ש"ח)	1,850 ש"ח/מ"ר מבונה עילי ברוטו
	טווח מחירים למ"ר בר-השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (ש"ח)	1,221-1,730 ש"ח/מ"ר
	מספר הנכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב	5
	לגבי נכסים רלוונטיים עיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצויינו: שם / זיהוי הנכס, מיקום, שטח	נכס 1: שטח של 19 דונם ממוקם בין רחובות גרינשפן ודרך הרב משה מלכה בחלקו המזרחי של איזור התעשייה קריית אריה. זכויות בנייה: 53,000 מ"ר וכן מרתפי חניה. מחיר לדונם המשתקף מהעסקה: 4,790,000 ש"ח/דונם וכ- 1,700 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו. נכס 2: עסקת קומבינציה בחלקה 169 בגוש 6367 המשקפת מכירת קרקע בשטח של 2,477 מ"ר. מחיר משתקף מהעסקה: כ- 4,700,000 ש"ח/דונם וכ- 1,730 ש"ח/מ"ר מבונה ברוטו.
	פרמטרים מרכזיים אחרים	בתוספת השקעות שבוצעו בנכס: קרסו – 11,846,060 ש"ח ויתניה – 6.922.968 ש"ח

3.1.22. קרקעות להשקעה מהותיות ומהותיות מאוד

החברה אינה מחזיקה בקרקעות להשקעה שהינן מהותיות או מהותיות מאוד.

3.1.23. תחרות – נדל"ן להשקעה

שוק הנדל"ן להשקעה בישראל מתאפיין ברמת תחרות גבוהה אשר מביאה להיצע רחב של שטחים. מספר רב של חברות עוסקות בייזום, פיתוח השכרה והפעלה של נדל"ן להשקעה, ולפיכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את חלקה בשוק זה.

בשלב איתור השוכרים תנאי התחרות בתחום הנדל"ן להשקעה מתמקדים, בין היתר, בפרמטרים הבאים: איכות הנכס, מיקום הנכס, איכות הבנייה, דרכי הגישה אליו ועוד. כמו כן, קיימת תחרות גם בשלבים מקדמיים יותר, כגון שלב איתור המקרקעין למטרות ייזום, פיתוח, הקמה, השכרה ו/או מכירה של שטחי נדל"ן להשקעה. בשנים האחרונות נכנסו לשוק המבנים המניבים קרנות נדל"ן וגופים מוסדיים אחרים כגון קרנות פנסיה, חברות ביטוח וקופות גמל אשר החלו לרכוש, את כל הזכויות או חלק מהזכויות (כאשר יתרת הזכויות מוחזקות על ידי גופים מתמחים) במבנים מניבים גדולים או פורטפוליו של מבנים מניבים המושכרים לתקופה ארוכה. כניסה של גופים כאמור לשוק המבנים המניבים תורמת להעלאה סלקטיבית בשווי המבנים, במיוחד לאור זמינות מקורות האשראי המאפיינת את הגופים כאמור, מוזילה את דמי השכירות של שוכרי העוגן המועדפים על הגופים כאמור ומגבירה את התחרות. לריבוי שטחי המשרדים והמסחר, באזורים בהם מצויים מבנים מניבים של החברה עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על יכולתה של החברה להשכיר שטחים פנויים ושטחים בפיתוח ולשמור במקביל על רמת דמי השכירות אותם היא גובה.

דרכי ההתמודדות של החברה עם התחרות הינן, בין היתר, שמירה על קשרי עבודה טובים עם מתווכים ומשווקים עימם החברה מצויה בקשרי עבודה, השכרת נכסים בעלי מפרט גבוה ועשיר, דמי שכירות אטרקטיביים ותנאי תשלום נוחים. כמו כן, הגורמים המפורטים להלן עשויים לתרום במידה רבה להצלחתה של החברה בתחום המבנים המניבים:

1. ביסוס מערכות יחסים יציבות וארוכות עם שוכרים אסטרטגיים בעלי איתנות פיננסית, בדגש על קיומם של מספר שוכרים המהווים עוגן להכנסות מהנכס ולמיצובו.
2. השגת מימון בתנאים המאפשרים קבלת תשואה עודפת של דמי השכירות על עלויות מימון ההשקעה ועלויות אחרות הקשורות לרכישה.
3. ניצול הפוטנציאל הגלום בנכס, בין אם בפיתוח ובין אם במציאת שוכרים לשטחים הפנויים בו.
4. ניסיון, מוניטין וכוח אדם איכותי.
5. הפעלת מערך גבייה יעיל ואפקטיבי.
6. שמירה על היקף עלויות ניהול ותפעול הפרויקט.

7. אופייה של הסביבה בה ממוקם הנכס והיקף העלויות הנלוות לשוכר (כגון דמי הארנונה, דמי ניהול בבניין וכדומה).
8. מיתוג הנכסים שבבעלותה.

להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של החברה ניתן למנות את הגורמים הבאים :

ניסיון רב שנים מוצלח ביזמות, איתור קרקעות, תכנון בניה והשכרה של פרויקטים גדולים, נגישות גבוהה למקורות מימון במערכת הבנקאית והחוץ-בנקאית, מערכת ההסכמים עם SGS (ראו סעיף 3.11.3 להלן) התורמת לחברה מקצועיות ויעילות, חוסכת בעלויות הבנייה ומעניקה לחברה את העצמאות וחוסר התלות בקבלני ביצוע חיצוניים. כמו כן, ההסכמים עם SGS מאפשרים לחברה את האפשרות להתמודד עם דרישות השוכרים הפוטנציאלים במהירות, באמינות ובעלויות תחרותיות.

החברה מעריכה כי הגורמים השליליים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם העובדה שלרשות חלק מהמתחרים עומדים משאבים גדולים מאלה העומדים לרשות החברה, כגון מלאי קרקעות שנרכשו בתקופות בהן היו מחירי הקרקע נמוכים וחלק מהמתחרים הינם גופים מוסדיים / פיננסיים עם גב כלכלי רחב ונזיל. כמו כן, לגידול בשטח המשרדים ובשטחי המסחר באזורים בהם מצויים נכסי החברה עלולה להיות השפעה מהותית לרעה על יכולתה להשכיר שטחים פנויים ולשמור על רמת דמי השכירות הנגבים בנכסים שבבעלותה.

3.2. נדל"ן יזמי ונדל"ן אחר

מידע כללי על הנדל"ן היזמי – תיאור כללי של הפעילות

החברה פועלת גם בייזום פרויקטים למגורים.

בשנת 2018 החברה סיימה את פעילותה העסקית בפולין.

בחודש אוגוסט 2020 החברה סיימה את פעילותה העסקית במתחם התחנה. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.2 להלן.

בנוסף, החברה החלה בהליכים לקראת פרויקטים של פינוי-בינוי בתל אביב ונתניה, לפרטים נוספים ראו סעיף 3.2.4 להלן.

לעניין מגבלות חקיקה, ראו סעיף 3.10 להלן, ולעניין שינויים בהיקף הפעילות, גורמי הצלחה קריטיים ומחסומי כניסה ויציאה של הנדל"ן היזמי, ראו גם סעיפים 3.1.1.3 - 3.1.1.5 לעיל.

להלן תיאור הנכסים בנדל"ן היזמי ונדל"ן אחר :

ארה"ב (החזקה באמצעות שותפות כלולה וחברה כלולה)

3.2.1.

החברה מחזיקה בחלקים משני מבני משרדים בארה"ב שאינם מהותיים לפעילותה.

פרויקט התחנה

3.2.2.

ביום 25 במאי 2008, זכתה קבוצה המורכבת מהחברה (51%) ביחד עם חברת פלורנטין א.מ נכסים והשקעות (2005) בע"מ (צד ג' שאינו קשור לחברה 49%) ("השותף" וה- "קבוצה", בהתאמה) במכרז של עיריית תל אביב לביצוע עבודות לשימור ושיפוץ מבנים המיועדים לשימור והשכרת המבנים במתחם תחנת הרכבת הישנה בנווה צדק, תל אביב בשיטת ה-BOT. השימור והשיפוץ נעשה על חשבון הקבוצה (עלותו עמדה על סך של כ-34 מליון ש"ח) תוך קבלת הזכות להשכיר מבנים אלו עד ליום 30.12.2019 ולשלם לעיריית תל אביב דמי שימוש חודשיים צמודים למדד המחירים לצרכן בסך של כ-125,000 ש"ח ועוד כ-103,000 ש"ח לחודש עבור דמי ניהול לחברת הניהול של המתחם מטעם עיריית תל אביב (נכון למועד פרסום דוח זה). במאי 2011 הומחו זכויות וחובות השותף לחברה. לחברה אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות, וזאת במידה ויוארך חוזה החכירה בין רמ"י לעיריית תל אביב ובהתאם לתנאים המפורטים בחוזה השכירות אשר על פי אחד מהם שמאי אמור לקבוע את דמי השכירות שתשלם החברה לעיריית תל אביב בתקופת האופציה וזאת בהתאם למחירי שוק ומצב המתחם שיהיו בעת ההארכה. בהתאם להסכמה בין החברה לבין עיריית תל אביב, ביום 30 באוגוסט 2020 הסתיימה תקופת השכירות של החברה במתחם התחנה והחברה החזירה את החזקה במתחם לידי העירייה וכן המחנה לעירייה את כל זכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכמי השכירות שהיו בתוקף עם השוכרים השונים.

פרויקט המושבה האמריקאית

3.2.3.

החברה החזיקה במחצית בלתי מסוימת במושע (50%) מהזכויות בפרויקט המושבה האמריקאית ברח' אוארבך בתל אביב יחד עם שותפתה. לאחר שנמכרו כל יחידות הדירור והמסחר בפרויקט נותרו החברה ושותפתה בפרויקט עם שני מבנים "וילה קרן" ו"מלון ירושלים". בחודש יוני 2014 מכרו החברה ושותפתה בפרויקט 1/3 (שליש) מוילה קרן וממלון ירושלים (כך שלחברה נותרה החזקה של 1/3 מהנכסים האמורים) לשותף מלונאי ובמסגרת העסקה המשותפת החדשה הוקם מלון בוטיק בשם "דריסקו" במקום ("המלון" ו/או "דריסקו"). בנייתו של המלון הושלמה והמלון נפתח לפעילות בחודש יוני 2018. פעילותו של המלון איננה מהותית לעסקי החברה.

3.2.4. פרויקטים של פינני-בינוי בארץ

3.2.4.1. פרויקט פינני בינוי בנווה שרת, תל אביב

ביום 4 באוגוסט 2016 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ביום 26 ביולי 2016, עסקה במסגרתה החברה ו-SGS (בסעיף זה: "הצדדים"), התקשרו בהסכם עסקה משותפת בקשר עם פרויקט פינני ובינוי ברחובות רמה 26-30 וכורזים 10-13 בתל אביב ("פרויקט כורזים"), שתאפשר הקמת יחידות דיור חדשות (אשר חלק מתוכן, דירות המהוות תמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע) (בסעיף זה: "ההסכם"). ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו המסדירות את מערכת היחסים בין החברה לבין SGS, ובכלל זה ביחס לניהול הפרויקט, מימון הפרויקט, זכות הצעה ראשונה ככל שצד כלשהוא יבקש להעביר זכויותיו בפרויקט, סעיפי דילול וניהול כספי הפרויקט. ההתקשרות בין הצדדים על פי הסכם זה תגיע לסיומה בכל מקרה בו יבוטל כדין פרויקט כורזים מכל סיבה שהיא. ביצוע הפרויקט מותנה במספר תנאים מתלים, ביניהם חתימות כל הדיירים על הסכם עם הצדדים, שמירה על שיעור רווחיות מינימאלי לפי תקן שמאות 21 ואישור תב"ע לפרויקט. החברה צופה כי עם אישור התב"ע החדשה לפרויקט, יאושרו לכל הפחות בניית כ-400 יחידות דיור (כולל הדירות המיועדות לדיירים המפונים). משום שמדובר בפרויקט בשלבים מוקדמים (טרם אושרה התב"ע החדשה לפרויקט וטרם נחתמו הסכמים עם 100% של הדיירים בפרויקט), טרם יכולה החברה לסווג את מהותיותו. לפיכך, בשלב זה יסווג הפרויקט כפרויקט שאינו מהותי או מהותי מאוד. לפרטים נוספים אודות פרויקט כורזים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2016, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 098470-01-2016). נכון למועד פרסום הדוח, התב"ע לפרויקט טרם נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

להלן יובא גילויי טבלאי לפרויקט כורזים:

שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים (%)	83%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט (%)	כ-80% לתחילת קידום התב"ע ו-100% לתחילת עבודות (לאחר קבלת היתר בנייה)
עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-40 מליון ש"ח
מספר הדיירים עמם נחתם הסכם פינני	123
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	כ-31% בשטחים
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-480 מליון ש"ח

3.2.4.2. פרויקט פינני בינוי בנתניה

ביום 23 בינואר 2018 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת הביקורת ביום 7 בדצמבר 2017, עסקה במסגרתה החברה ו-SGS (בסעיף זה: "הצדדים"), התקשרו בהסכם עסקה משותפת בקשר עם פרויקט פינני ובינוי ברחובות הגליל 21-27 וברודצקי 22-א' ו-24 ג' בעיר נתניה ("פרויקט נתניה"), שתאפשר הקמת יחידות דיור חדשות (אשר חלק מתוכן, דירות המהוות תמורה לדיירים בגין זכויותיהם בקרקע) (בסעיף זה: "ההסכם"). ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלו המסדירות את מערכת היחסים בין החברה לבין SGS, ובכלל זה ביחס לניהול הפרויקט, מימון הפרויקט, זכות הצעה ראשונה ככל שצד כלשהוא יבקש להעביר זכויותיו בפרויקט, סעיפי דילול וניהול כספי הפרויקט. ההתקשרות בין הצדדים על פי הסכם זה תגיע לסיומה בכל מקרה בו יבוטל כדין פרויקט נתניה מכל סיבה שהיא. ההסכם שייחתם עם בעלי הדירות מותנה בתנאים מתלים שכוללים חתימת 100% מבעלי הדירות בפרויקט. כמו כן, ההסכם עם בעלי הדירות כולל מנגנון מוסכם, לפיו, ההסכם יבוטל אם לפי דו"ח שמאי הרווח הצפוי בפרויקט יהיה נמוך מהרווח המזערי הקבוע בהתאם לתקן מס' 21 של מועצת השמאים ("תקן 21"), וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר עדכון התמורה המגיעה לבעלי הדירות. במתחם פרויקט נתניה קיימים 7 בניינים עם 86 דירות והוא משתרע על כ-4.9 דונם, כאשר תוכנית הצדדים היא להקים 3 בניינים בהם כ-300 דירות, כאשר כ-214 דירות למכירה מעל חניון תת קרקעי.

נכון למועד פרסום הדוח, טרם נחתמו חוזה פינני בינוי עם בעלי הדירות. הוועדה המקומית בנתניה הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת מתוקף תוכנית המתאר שאושרה לעיר, ועל כן בסמכותה לאשר את הפרויקט כפרויקט פינני בינוי. משום שמדובר בפרויקט בשלבים ראשוניים (טרם נחתם ההסכם עם בעלי הדירות) טרם יכולה החברה לסווג את מהותיותו. לפיכך, בשלב זה יסווג הפרויקט כפרויקט שאינו מהותי או מהותי מאוד. לפרטים נוספים אודות פרויקט נתניה ראו דיווח מידי של החברה מיום 29 בינואר 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2018-01-010174).

להלן יובא גילוי טבלאי לפרויקט נתניה:

שיעור הדיירים שחתמו על הסכם מתוך סך הדיירים (%)	64%
שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט (%)	80%
עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות	כ-16 מליון ש"ח
מספר הדיירים עמם נחתם ההסכם פינני	כ-60
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	כ-30% בשטחים
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-355 מליון ש"ח

3.2.5. פרויקט אבן גבירול

ביום 15 באוגוסט, 2017 התקשרה החברה עם ויה נדל"ן בע"מ, צד שלישי שאינו קשור לחברה ("ויה נדל"ן") בהסכם סיחור אופציה במסגרתו הסבה ויה נדל"ן לחברה 50% מאופציה ייחודית לרכישת מגרש המצוי ברחוב השופטים 29 פינת אבן גבירול 41 בתל אביב, הידוע כחלקה 109 בגוש 6951 ("חלקה 109") וזאת בהתאם להסכם אופציה אשר נחתם בין ויה נדל"ן לבעלי הזכויות בחלקה 109. ("האופציה" ו-"הסכם סיחור מחצית האופציה", לפי העניין).

כמו כן, התקשרה החברה ביום 15 באוגוסט, 2017 בהסכם לביצוע עסקה משותפת עם ויה נדל"ן, להסדרת וקביעת מערכת הזכויות וההתחייבויות ביניהם בקשר עם הקמת פרויקט אשר עשוי לכלול, בשלב אחד או במספר שלבים, הקמת בניין בחלקה 109 וכן הריסת הבניינים הקיימים המצויים ברחוב אבן גבירול 43 ו-45 בתל אביב ו/או בניינים נוספים המצויים ברחוב אבן גבירול 47, 49 ו-51 בתל אביב ו/או ברחוב השופטים 27 בתל אביב, והקמת בניינים חדשים תחתם, וזאת ככל ובעלי הזכויות בבניינים הנ"ל יצטרפו לפרויקט, וכן הקמת חניון (בסעיף זה: "הפרויקט" ו-"הסכם לביצוע עסקה משותפת", לפי העניין).

בנוסף, התקשרה החברה יחד עם ויה נדל"ן בהסכם לניהול הפרויקט עם SGS. בשלב זה נערכת החברה להליכי תכנון והגשת בקשה להיתר לגבי הקמת בניין על חלקה 109 בלבד. ביום 14 באוגוסט, 2017 ועדת הביקורת וביום 15 באוגוסט, 2017 דירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה בהסכם ניהול הבנייה עם SGS.

ביום 3 בספטמבר, 2017 נחתם בין החברה וויה נדל"ן לבין בעלי הזכויות בחלקה 109 הסכם לרכישת הזכויות בחלקה 109 בהתאם לאופציה שניתנה לויה נדל"ן ולהסכם סיחור מחצית האופציה (בסעיף זה: "הסכם הרכישה"). הסכם הרכישה קבע כי תמורת התחייבותם של בעלי הזכויות בחלקה 109 (בסעיף זה: "המוכר") למכור ולהעביר את זכויותיהם בחלקה 109 לחברה ולויה נדל"ן (בחלקים שווים ביניהן) התחייבו החברה יחד עם ויה נדל"ן לשלם למוכר תמורה בסך של 21,402,000 ש"ח בצירוף מע"מ. בהתאם להסכם הרכישה שילמה החברה את מלוא התמורה וכנגד קיבלה את החזקה בחלקה 109.

ביום 24 בדצמבר 2020, התקשרו החברה וויה נדל"ן (בסעיף זה: "המוכרות") עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (בסעיף זה: "הרוכש"), בהסכם למכירת זכויותיהן בחלקה 109 (AS IS) בתמורה לסך של 24,300,000 ש"ח (בסעיף זה: "התמורה").

המידע המתואר בסעיף 3.2.5 זה דלעיל, כולל בין היתר, מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך ונכון למועד זה לא ניתן להעריך אם יאושרו התוכניות לגבי הפרויקטים של פיניו בינוי, האם ובאיזה מועד יתקיימו התנאים המתלים לביצוע הפרויקטים הללו וכיוצ"ב.

כמו כן, התיאור דלעיל כולל הערכות עתידיות, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותכנון של החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות במידה ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן:

- א. יחול שינוי לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקם הפרויקט הצפוי להיבנות בפרט;
- ב. יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבניה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם;
- ג. יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד הנכלל בדוח תקופתי זה.

3.2.6. לקוחות – נדל"ן יזמי ונדל"ן אחר

הלקוחות של הנדל"ן היזמי בקבוצה הינם לקוחות פרטיים שרוכשים דירות למגורים ואף לא אחד מהם מהווה לקוח מהותי, בחברה במיוחד.

3.2.7. שיווק והפצה – נדל"ן יזמי ונדל"ן אחר

הפרויקטים מתחום הפינוי בינוי המתוארים בסעיף 3.2.4 לעיל, מצויים בשלב ראשוני מאוד, והחברה טרם החלה בשיווק. ככלל, החברה משווקת את הפרויקטים השונים על פי תוכנית שיווקית מלאה לכל פרויקט הנבנית באמצעות סקרי שוק, ניתוח של נקודות חוזק וחולשה, הזדמנויות וסיכונים של הפרויקט וכיוצ"ב. על בסיס התוכנית השיווקית כאמור, מחליטה החברה על האסטרטגיה השיווקית לאותו הפרויקט וממנה נגזרת גם האסטרטגיה הפרסומית שתלווה את אותו הפרויקט.

3.2.8. תחרות – נדל"ן יזמי ונדל"ן אחר

ישראל

שוק הנדל"ן בישראל וענף הבנייה למגורים בפרט מתאפיין ברמת תחרות גבוהה וזאת לאור המספר הרב של החברות הבונות מספר רב של יחידות דיור במקביל. לפיכך, אין ביכולתה של החברה להעריך את חלקה בשוק זה, אם כי ניתן לציין בוודאות כי מדובר בחלק מזערי בלבד. המתחרים העיקריים של החברה בתחום הבנייה למגורים באזור בו היא בונה ומשווקת נכון למועד פרסום דוח זה, הם כל אותם יזמים הבונים ומשווקים דירות באיזורים בהם החברה פועלת. בכל הנוגע למתחם התחנה, אין לחברה תחרות ישירה שכן מדובר במתחם ייחודי אך התחרות יכולה לנבוע מנמל תל אביב, נמל יפו המתחדש וממתחם שרונה בתל אביב. להערכת החברה, בין הגורמים החיוביים המשפיעים או עשויים להשפיע על מעמדה התחרותי של החברה ניתן למנות את הגורמים הבאים:

ניסיון רב שנים מוצלח ביזמות, איתור קרקעות ותכנון בניה של פרויקטים גדולים, מערכת ההסכמים עם SGS (ראה סעיף 3.11.3 להלן) התורמת לחברה מקצועיות ויעילות, חוסכת בעלויות הבנייה ומעניקה לחברה את העצמאות וחוסר התלות בקבלני ביצוע חיצוניים. כמו כן, מאפשרים ההסכמים עם SGS לחברה את האפשרות להתמודד עם דרישות הלקוחות הפוטנציאליים במהירות, באמינות ובעלויות תחרותיות ובנוסף לכל אלה הנגישות של החברה לקונים פוטנציאליים כפועל יוצא של החשיפה לכלל הגורמים העוסקים בתחום (משרדי שיווק, מתווכים וכו').

3.3 רכוש קבוע ומיתקנים – רמת החברה

לחברה אין רכוש קבוע מהותי. משרדי החברה, שאינם בבעלותה, שוכנים ברחוב ראול ולנברג 4, רמת החיל, תל אביב. לפירוט אשרור השימוש שעושה החברה במשרדיה ראו תקנה 22 בחלק ד' לדוח שנתי זה.

3.4 הון אנושי – רמת החברה

3.4.1 כללי

כמפורט בסעיף 3.11.3 להלן, החברה מקבלת מחברת SGS שירותי ניהול הכוללים בין היתר: חשבות והנהלת חשבונות, שיווק, ניהול בנייה וניהול נכסים. נכון למועד פרסום דוח זה מועסקים במטה החברה שישה עובדים באופן קבוע – יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל, סמנכ"ל כספים, חשבת, יועצת משפטית ומזכירה ועוד כ-24 עובדים באתרי הפרויקטים השונים.

3.4.2 הסכם מתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל עם מר אהוד סמסונוב

ראו באור 24(ה)7 בדוחות הכספיים וכן תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה להלן.

3.4.3 הסכם מתן שירותי מנכ"ל החברה עם מר עפר זיו

ראו באור 24(ה)7 בדוחות הכספיים וכן תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה להלן.

3.4.4 הסכם מתן שירותי סמנכ"ל הכספים עם מר בוריס ברקאי

עיקרי תנאי העסקתו של מר בוריס ברקאי ("מר ברקאי") כסמנכ"ל כספים בחברה הינם כדלקמן:

תמורת שירותיו זכאי מר ברקאי לתמורה חודשית בגובה 49,612 ש"ח ברוטו, נכון לחודש דצמבר 2020 עבור כהונתו כסמנכ"ל הכספים של החברה, הצמודים לתוספות היוקר אשר יונהגו במשק, וזאת לאחר שביום 22 במרץ 2017 התקבל אישור ועדת התגמול וביום 27 במרץ 2017 התקבל אישור דירקטוריון החברה להעלות את שכרו של מר ברקאי ב-5% החל מחודש אפריל 2017.

ביום 29 במרץ 2020, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 25 במרץ 2020, אישר דירקטוריון החברה מתן מענק בסך של 248,060 ש"ח ברוטו בגין עמידה ביעדי שנת 2019 וכן מענק מיוחד בשיקול דעת בסך 99,224 ש"ח ברוטו.

ביום 25 במרץ 2021, בהתאם למדיניות התגמול של החברה ובהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה מיום 17 במרץ 2021, אישר דירקטוריון החברה מתן מענק בסך של 625 אלפי ש"ח ברוטו בגין עמידה ביעדי שנת 2020 וכן מענק מיוחד בשיקול דעת בסך 358 אלפי ש"ח ברוטו.

החברה מעמידה לשימוש מר ברקאי טלפון סלולארי ונושאת במלוא הוצאות האחזקה והשימוש בו. מס הכנסה בגין השימוש בטלפון הסלולארי יגולם על ידי החברה. כמו כן, מר ברקאי זכאי על-פי הסכם העסקתו לחופשה שנתית בת 20 ימי עבודה, וכן לתוכנית פנסיונית, לקרן השתלמות ולרכב חברה אשר בהוצאות השימוש והאחזקה שלו, וכן במס הכנסה שיחול בגין שווי השימוש בו, תישא החברה.

מר ברקאי רשאי לצבור ימי חופשה עד מכסת ימי חופשה בגין שנתיים עבודה ובלבד, שבכל שנה יצבור מר ברקאי עד לא יותר ממחצית מימי החופשה להם היה זכאי בגין אותה שנה. בתום כל שנה קלנדרית, החברה תפדה למר ברקאי את ימי החופשה אשר נצברו לזכותו מעבר למכסת ימי חופשה בגין שנתיים ימי עבודה.

ההסכם עם מר ברקאי אינו מוגבל בזמן. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של חודש מראש.

לפרטים נוספים לרבות בקשר עם מנגנון מענקים שאושר לסמנכ"ל הכספים, ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה להלן.

הסכם העסקה חשבת

3.4.5.

בחודש פברואר 2012 הגב' דניסה אלדו ("גב' אלדו") מונתה לנושאת משרה בכירה בחברה (כחשבת החברה). עיקרי תנאי העסקתה של גב' אלדו הינם כדלקמן: תמורת שירותיה זכאית גב' אלדו בהתאם לעדכון אחרון שהיה בחודש אוקטובר 2018 לתמורה חודשית בגובה 30,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, גב' אלדו זכאית על פי הסכם העסקתה לחופשה שנתית בת 17 ימי עבודה וכן לתוכנית פנסיונית, לקרן השתלמות ולרכב חברה אשר בהוצאות השימוש והאחזקה שלו וכן במס הכנסה שיחול בגין שווי השימוש בו, תישא החברה.

ההסכם עם גב' אלדו אינו מוגבל בזמן. כל אחד מהצדדים להסכם רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של 30 יום מראש.

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה להלן.

הסכם העסקה יועצת משפטית

3.4.6

בחודש מרץ 2014 הגב' נירה פרדר בר ("גב' פרדר בר"), מונתה לנושאת משרה בחברה כיועצת משפטית ומזכירת החברה. עיקרי תנאי העסקתה של הגב' נירה פרדר בר, הינם כדלקמן:

תמורת שירותיה זכאית גב' פרדר-בר בהתאם לעדכון אחרון שהיה בחודש ינואר 2020 לתמורה חודשית בגובה 35,000 ש"ח ברוטו. כמו כן, גב' פרדר-בר זכאית לרכב אשר בהוצאות השימוש והאחזקה שלו וכן במס הכנסה שיחול בגין שווי השימוש בו, תישא החברה. כמו כן תישא החברה בעלויות השימוש בטלפון סלולארי. בנוסף, גב' פרדר-בר זכאית על פי הסכם העסקתה לחופשה שנתית בת 18 ימי עבודה וכן לתוכנית פנסיונית ולקרן השתלמות.

ההסכם עם הגב' פרדר-בר אינו מוגבל בזמן, כל אחד מן הצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה של 30 יום מראש.

לפרטים נוספים ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה להלן.

דירקטורים חיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי

3.4.7

החל מיום 22 בפברואר 2012 כיהנו ה"ה איתמר הרמן ורינת גזית כדירקטורים חיצוניים בחברה (בסעיף זה: "הדירקטורים החיצוניים"). ביום 21 בפברואר 2021, עם השלמתן של שלוש תקופות כהונה ובחלוף 9 שנים כדירקטורים חיצוניים, סיימו את כהונתם בחברה.

ביום 11 בינואר 2021, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים לראשונה של גב' אתי לנגרמן ומר יצחק שיסגל (פצקה) כדירקטורים חיצוניים, חלף הדירקטורים החיצוניים שכיהנו בדירקטוריון החברה באותו מועד.

החל מיום 28 בינואר 2016 מכהן מר משה (מוץ) מטלון כדירקטור בלתי תלוי בחברה. ביום 26 במאי 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת כהונתו עד לתום האסיפה השנתית הבאה. לפרטים בדבר הגמול המשולם להם ראו תקנה 21 לפרק ד' לדוח זה.

מדיניות תגמול

3.4.8

ביום 2 בדצמבר 2020, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 13 בספטמבר ו-27 באוקטובר 2020, בהתאמה, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה לתקופה של 3 שנים, אשר נכנסה לתוקף החל מיום 1 בינואר 2021 ("מדיניות התגמול המעודכנת").

לפרטים אודות מדיניות התגמול המעודכנת ראו דוח מיידי על כינוס אסיפה כללית מיוחדת של החברה מיום 27 באוקטובר 2020 וכן דוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-107740 ו-2020-01-123373, בהתאמה).

מדיניות התגמול המעודכנת החליפה את מדיניות התגמול של החברה שעמדה בתוקף עד לאותו המועד, שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 5 במאי 2019, לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27 במרץ 2019 ואישור ועדת התגמול מיום 24 במרץ 2019, ואשר נכנסה לתוקף החל מיום 1 בינואר 2018 ("מדיניות התגמול"). לפרטים אודות מדיניות התגמול ראו דוח מיידי על כינוס

אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה מיום 28 במרץ 2019 וכן דוח מיידי על תוצאות האסיפה מיום 5 במאי 2019 (מס' אסמכתאות: 2019-01-028207 ו-2019-01-043261, בהתאמה).

3.5. ספקים – רמת החברה

ספקי החברה כוללים בעיקר קבלנים המבצעים עבודה עבודות בנייה וספקי חומר כגון בטון, ברזל כמו גם גופים המספקים לה שירותי תחזוקה. התשלום לקבלנים ולספקים מתבצע בדרך כלל על פי התקדמות העבודה ו/או השירות אשר התבצע על ידם וזאת בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו מראש או בהתאם לקצב הביצוע/השלמת העבודה. כמו כן, חברת SGS מספקת לחברה שירותי ניהול בנייה, שירותי ניהול נכסים ושירותי חשבונות ונהלת חשבונות. לפירוט ראו סעיף 3.11.3 להלן ותקנה 22 בחלק ד' לדוח שנתי זה. חברת רונימור מספקת לחברה שירותי אחזקת נכסים לפירוט ראו סעיף 3.11.3.5 להלן ותקנה 22 בחלק ד' לדוח שנתי זה.

3.6. הון חוזר – רמת החברה

החברה גובה לרוב את דמי השכירות משוכרי הנכסים מראש, לתקופות של חודש או רבעון. השוכרים מעמידים, טרם מסירת המושכר לידיהם, ביטחונות לביצוע התחייבויותיהם על פי הסכם השכירות והסכמי הניהול (ערבויות בנקאיות, פיקדונות, שטרי חוב, ערבויות אישיות וכו'). הטיפול בשוכרים המאחרים בתשלומי השכירות נעשה באמצעות מנהלי הנכסים, חברות הניהול ובמידת הצורך, באמצעות עורכי הדין של החברה.

ליום 31.12.2020 הגרעון בהון החוזר (כולל את הנכסים המוחזקים למכירה) הסתכם לסך של כ-525,168 אלפי ש"ח בעוד שליום 31.12.2019 הגרעון בהון החוזר הסכם לסך של כ-372,534 אלפי ש"ח. השינוי בהון החוזר בין השנים 2019 ל-2020 מושפע בעיקר מגידול באשראי שהתקבל מתאגידים בנקאיים עקב קבלת אשראי נוסף.

ההון החוזר של החברה מורכב בעיקר מיתרת מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה ונכסים המוחזקים למכירה בצד הנכסים השוטפים ומאשראי מתאגידים בנקאיים, חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים, חלויות שוטפות של אגרות חוב, ספקים וזכאים ויתרות זכות בצד ההתחייבויות השוטפות.

החברה לא מבצעת התאמות (לתקופה של שניים עשר חודשים) בסעיפים השייכים לנכסים שוטפים והתחייבויות שוטפות.

3.7. מימון – רמת החברה

פעילות החברה ממומנת מהונה העצמי ומהון זר המורכב מהלוואות מתאגידים בנקאיים ומאגרות חוב רשומות למסחר סדרה (ד') וסדרה (ה'). בחודש יולי 2018 הנפיקה החברה לראשונה את סדרת אגרות חוב (סדרה ה'). ביום 4 במרץ 2020, הקצתה החברה 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, בהקצאה פרטית לחמישה משקיעים מסווגים, בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') בתמורה כוללת בסך של 109 מיליון ש"ח (כ-108.6 מיליון ש"ח לאחר הוצאות הנפקה). לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית ראו דיווחים מיידיים של החברה מיום 4 במרץ 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-021297 ו-021543-2020-01, בהתאמה) וכן סעיף 3.7.8 להלן.

ביום 10 בפברואר 2019 פרסמה החברה תשקיף מדף, להצעה של מניות רגילות, אגרות חוב, ניירות ערך המיירים לניירות הערך כאמור, וכן אגרות חוב (לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה), אגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות לרבות בדרך של הרחבת סדרות קיימות של אגרות חוב של החברה (כפי שתהיינה מעת לעת), כתבי אופציה הניתנים למימוש למניות רגילות, כתבי אופציה הניתנים למימוש לאגרות חוב או לאגרות חוב הניתנות להמרה למניות רגילות, ניירות ערך מסחריים וכן כל נייר ערך שעל פי הדין ניתן יהיה להנפיקו מכח תשקיף המדף במועד הרלוונטי. לפרטים נוספים ראו דיווח החברה ממועד זה (מס' אסמכתא: 2019-01-011701).

ביום 10 במרץ 2021 דיווחה החברה כי רשות ניירות ערך החליטה להאריך את התקופה להצעת ניירות ערך על פי תשקיף המדף של החברה עד ליום 10 בפברואר 2022. ראה דיווח של החברה מיום 10 במרץ 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-031299).

3.7.1. מימון הקמת הפרויקטים השונים נעשה בדרך של קבלת ליווי בנקאי סגור לפרויקט. במסגרת הליווי הבנקאי, מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון רכישת הקרקע ו/או מימון הקמת הפרויקט. כנגד העמדת האשראי משעבדת הקבוצה את נכסי המקרקעין שבגינם ניתן האשראי. מתן הליווי מתבצע על ידי פתיחת חשבון בנק נפרד לכל פרויקט ופרויקט, חשבון אשר בו מתנהלת כל הפעילות הכספית. כל משיכה מחשבון זה טעונה אישור מוקדם של המפקח אשר ממונה מטעם הבנק המממן ואת הסכמת הבנק. בתום בניית הפרויקט והשכרתו הופכת ההלוואה למימון הבנייה להלוואה ארוכת טווח כנגד העמדת בטחונות לבנק המממן. בהתאם להסכמי המימון השונים עליהם חתומה החברה, ההלוואה נפרעת ו/או נפרסת לזמן ארוך כאשר לבנק ניתנים כנגד ההלוואה בטחונות שונים בדמות ערבות מתמדת בלתי מוגבלת בסכום מצד החברה, שעבוד קבוע על הזכויות במקרקעי הפרויקט, שעבוד צף וקבוע על הפרויקט ושעבוד הסכמי השכירות על פירותיהם.

3.7.2. נכון ליום 31 בדצמבר 2020 היקף ההלוואות בקבוצה מתאגידים בנקאיים עמד על סך של כ-793,992 אלפי ש"ח (לא כולל ריבית לשלם) (כ-779,740 אלפי ש"ח בסמוך למועד פרסום הדוח).

3.7.3. להלן הרכב ומקורות המימון על בסיס הנתונים בדוח המאוחד של החברה (באלפי ש"ח)

31/12/2019	31/12/2020	
827,241	900,936	הון
581,091	634,789	התחייבויות לזמן ארוך (1)
245,415	307,525	אגרות חוב
250,184	212,211	הלוואות מתאגידים בנקאיים
483,517	694,498	התחייבויות לזמן קצר (2)
382,330	491,840	אשראי מתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים)
15,854	89,941	חלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים
33,145	44,223	חלויות שוטפות של אגרות חוב

(1) לפרטים אודות התחייבויות לזמן ארוך ראו באורים 16 עד 18 לדוחות הכספיים.

(2) לפרטים אודות התחייבויות לזמן קצר ראו באורים 13 עד 15 לדוחות הכספיים.

3.7.4. שיעור הריבית הממוצעת (משוקללת) על הלוואות שהיו בתוקף במהלך תקופת הדוח

שיעור ריבית אפקטיבית	שיעור ממוצע	הלוואות לזמן ארוך	הלוואות לזמן קצר	
3.02	2.94	3.54	2.58	מקורות בנקאיים
2.93	3.29	3.29	--	מקורות לא בנקאיים
2.99	3.05	3.4	2.58	שיעור ממוצע

3.7.5. מסגרות אשראי

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

ערבויות			מימון קרקע ועלויות בניה			אשראי כולל		שם הפרויקט
ניצול מסגרת	מסגרת	שיעור	ניצול מסגרת	מסגרת	שיעור	ניצול מסגרת	מסגרת	
56,985	114,000	50%	185,740	216,000	86%	242,724	330,000	פרויקט ויתניה תל אביב 100% (*)
--	--	--	178,000	(2) 200,000	89%	178,000	(2) 200,000	פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל (דבורה הנביאה) (**)

(*) חלק החברה 50%.
(**) חלקה החברה 100%.

נכון למועד פרסום דוח זה (באלפי ש"ח):

ערבויות			מימון קרקע ועלויות בניה			אשראי כולל		שם הפרויקט
ניצול מסגרת	מסגרת	שיעור	ניצול מסגרת	מסגרת	שיעור	ניצול מסגרת	מסגרת	
57,574	114,000	50%	186,470	216,000	86%	244,044	330,000	פרויקט ויתניה תל אביב (*) 100%
--	--	--	178,000	200,000	89%	178,000	200,000	פרויקט מגדל ויתניה רמת החייל (דבורה הנביאה) (**)

(*) חלק החברה 50%.
(**) חלקה החברה 100%.

בסמוך למועד פרסום דוח זה, לחברה ולחברה בת (90%) מסגרות אשראי מאושרות ובלתי מנוצלות מבנקים בסכום של כ-160 מיליון ש"ח כנגד שעבוד נכסים מניבים, מתוכם 89 מיליון ש"ח בחברה וכ-71 מיליון ש"ח בחברה בת (90%).

נתונים באלפי ש"ח ביחס למסגרות האשראי (חלק החברה):

נכס משועבד	גובה מסגרת	ניצול מסגרת	סה"כ מסגרת חופשית לניצול
בית ויתניה פדקו בהרצליה פיתוח	86,500	4,600	81,900
בית אמצור בהרצליה פיתוח	65,000	64,000	1,000
טרמינל פארק אור יהודה	71,125	--	71,125
חוף מגדל	6,000	--	6,000
סה"כ	228,625	68,600	160,025

חלק ממסגרות האשראי שניתנות לחברות מוחזקות מתאגידים בנקאיים מובטחות, בין היתר, על ידי ערבויות הניתנות על ידי החברה לטובת אותם נותני אשראי, כמפורט בבאור 21ב' לדוחות הכספיים.

3.7.6. תיאור הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים

תיאור הסכמי הלוואה והעמדת אשראי מהותיים

- א. הלוואות מהותיות¹⁰ – לחברה הלוואות מהותיות מבנק כמפורט להלן:
- סה"כ הלוואות ליום הדוח: 824,991 אלפי ש"ח (כולל ריבית לשלם שנצברה ליום 31 בדצמבר, 2020)
- בנק א': 12 הלוואות
- בנק ב': 3 הלוואות

המלווה	יתרת חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) באלפי ש"ח ליום הדוח	תנאי הלוואה	ביטחונות
בנק א'			
בית אמצור הלוואות 1 ו-2	95,940 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 63,000 אלפי ש"ח (סכום מקורי) הינו צמוד מדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4.55%. ההלוואה עומדת לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים עד פברואר 2028. בנוסף, מסגרת אשראי לניצול בסך של 65,000 אלפי ש"ח מאושרת עד 30 בספטמבר 2021, שמתוכה נוצלו למועד דוח זה כ-64,058 אלפי ש"ח. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1% בתוספת עמלת אי-ניצול בשיעור שנתי של 0.3%.	שעבוד נכס מניב
טרמינל פארק הלוואות 3 ו-4	80,000 אלפי ש"ח	הלוואה בסך 187,000 אלפי ש"ח (סכום מקורי) כאשר סכום של 147,000 אלפי ש"ח (סכום מקורי) הינו צמוד מדד ונושא ריבית שנתית בשיעור של 4.55% וסכום של 40,000 אלפי ש"ח (אשר מתוכו פרעה החברה בפירעון מוקדם מרצונה – ללא קנס – סך של 24 מליון ש"ח) לא צמוד ונושא ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.55%. ההלוואה עומדת לפירעון בתשלומים רבעוניים שווים עד פברואר 2028. בנוסף, מסגרת אשראי לניצול בסך של 75,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 71,125 אלפי ש"ח) מאושרת עד אפריל 2022. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.5% בתוספת עמלת אי-ניצול בשיעור שנתי של 0.3%.	שעבוד נכס מניב וערבות החברה (*)
ויתניה ת"א שלב א' הלוואה 5	104,877 אלפי ש"ח	הלוואות מסוג און-קול בסך של 210,000 אלפי ש"ח (חלק החברה, 105,000 אלפי ש"ח). שיעור הריבית השנתית הינו פריים מינוס 0.2 קיימת הבנה עם הבנק על הארכת מועד הפירעון תוך פריסת ההלוואות לזמן ארוך.	שעבוד נכס מניב + ערבות
מלוות המושבה האמריקאית הלוואות 6 ו-7	47,448 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 20,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 6,666 אלפי ש"ח) לפירעון ביוני 2021. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.55%. בנוסף קיימת מסגרת לניצול בסך של 30,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 9,999 אלפי ש"ח) לפירעון ביוני 2021. שיעור הריבית השנתית בגין מסגרת האשראי הינו גם הוא פריים + 1.55%. למועד הדוח נוצל סך של 27,000 אלפי ש"ח (חלק החברה 8,991 אלפי ש"ח) מתוך מסגרת האשראי. החברה פועלת מול הבנק לחידוש ההלוואה ומסגרת האשראי.	שעבוד נכס מניב
חוף מגדל הלוואה 8	17,094 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 15,000 אלפי ש"ח אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% ותיפרע בתשלום אחד בחודש אוקטובר 2022. הלוואה בסך של 3,000 אלפי ש"ח אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% ותיפרע בתשלומים רבעוניים של קרן וריבית עד לחודש אוקטובר 2022.	שעבוד נכס מניב
קריית אריה פתח תקווה הלוואה 9	50,008 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 50,000 אלפי ש"ח לפירעון בסוף ספטמבר 2021. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.5%. ריבית ההלוואה משולמת בתשלומים רבעוניים.	שעבוד קרקע

(*) נקבעה אמת מידה פיננסית ולפיה יחס החוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2020 שיעור ה-LTV עומד על 30%.

¹⁰ הלוואות מהותיות הינן הלוואות המהוות 5% לפחות מסך הנכסים (סה"כ מאזן) או 20% לפחות מסך ההתחייבויות – הכל ליום הדוח. מספר הלוואות שניתנו על ידי אותו גוף מממן נלקחו בחשבון כהלוואה אחת לצורך חישוב ההלוואות המהותיות.

המלווה	יתרת חוב (קרן, ריבית והפרשי הצמדה) באלפי ש"ח ליום הדוח	תנאי ההלוואה	ביטחונות
מודיעין הלוואה 10	34,170 אלפי ש"ח	הלוואה בסך של 25,000 אלפי ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.6% ותפרע בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2025. הלוואה בסך של 10,000 אלפי ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% ותפרע בתשלומים רבעוניים של קרן וריבית עד לחודש אוגוסט 2025.	שעבוד נכס מניב
ויתניה ת"א שלב ב' הלוואה 11	92,870 אלפי ש"ח	מסגרת ליווי פרויקט עד לסך של 330 מיליון ש"ח (חלק החברה 165 מיליון ש"ח) (כולל אשראי ערבויות חוק מכר) לפרעון ביום 1 במאי 2021. האשראי נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 0.8% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של 0.12% ממלוא מסגרת האשראי. למועד הדוח נוצל סך של 185,740 אלפי ש"ח (חלק החברה 92,870 אלפי ש"ח) מתוך מסגרת האשראי.	שעבוד נכס מניב
בית פדקו הלוואה 12	4,568 אלפי ש"ח	מסגרת אשראי לניצול בסך של 86,500 אלפי ש"ח מאושרת עד 30 בספטמבר 2021, שמתוכה נוצלו למועד דוח זה 4,568 אלפי ש"ח. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1% בתוספת עמלת אי-ניצול בשיעור שנתי של 0.15%.	שעבוד נכס מניב (*)
בנק ב'			
מגדל ויתניה רמת החייל הלוואה 1	178,000 אלפי ש"ח	מסגרת ליווי פרויקט עד לסך כולל של 200 מיליון ש"ח שתיפרע במלואה ביום 31 בדצמבר 2020. נכון ליום פרסום דוח זה, החברה בת מנהלת משא ומתן עם הבנק המממן על תנאי פריסת ההלוואה לזמן ארוך. האשראי נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים + 1.5% ועמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של 0.2% ממלוא מסגרת האשראי. למועד הדוח נוצל סך של 178,000 אלפי ש"ח מתוך מסגרת האשראי.	שעבוד נכס בהקמה
הלוואה לחברה הלוואה 2	70,012 אלפי ש"ח	ההלוואה בסך של 70 מיליון ש"ח אשר תיפרע בשבעה תשלומים, בהתאם ללוח הסילוקין המפורט להלן: 5% מהקרן בכל אחד מהימים 30 ביוני, 2021 ו-30 ביוני, 2022; 10% מהקרן ביום 30 ביוני, 2023; ו-20% מהקרן ביום 31 בדצמבר, של כל אחד מהשנים 2023 עד 2026. ההלוואה נושאת ריבית משתנה בשיעור הריבית הבסיסית בתוספת 1.5% לשנה, אשר תשולם בתשלומים רבעוניים.	הביטחון בהלוואה מספר 1 הנ"ל (בנק ב') ישמש גם עבור הלוואה זו (**)
הלוואה לחברה הלוואה 3	50,004	הלוואה בסך של 50,000 אלפי ש"ח לפירעון במאי 2021. שיעור הריבית השנתית הינו פריים + 1.25%. ריבית ההלוואה משולמת בתשלומים רבעוניים.	שעבוד קרקע + הבנוי עליה (***)

(*) נקבעה אמת מידה פיננסית ולפיה יחס החוב לבטוחה (LTV) לא יעלה על 75%. ליום 31.12.2020 שיעור ה-LTV עומד על 3%.

(**) נקבעה אמת מידה פיננסית ולפיה יחס החוב הפיננסי נטו ל-CAP לא יעלה על 70%. ליום 31.12.2020 היחס האמור עומד על 53.33%.

(***) נקבעו אמות מידה פיננסיות כדלקמן:
1. ההון העצמי של החברה לא יפחת מ-450 מיליון ש"ח ושיעורו ביחס לסך המאזן לא יפחת מ-25%.
2. היחס בין החוב לבין שווי הבטוחה למימוש מהיר לא יעלה על 70%.
ליום 31.12.2020 אמות מידה פיננסיות אלו מתקיימות.

- ב.** בין 31 בדצמבר 2020 לבין מועד פרסום דוח זה, החברה לא ניצלה מסגרות אשראי מהותיות.
- ג.** לפרטים נוספים בדבר הלוואה 5 שנלקחה למימון שלב א' בפרויקט ויתניה תל אביב בתל אביב ראה באור 13(א) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
- ד.** לפרטים נוספים בדבר הלוואה 9 בקשר לפרויקט קריית אריה פתח תקווה, ראה באור 13(א) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
- ה.** לפרטים נוספים בדבר הלוואה 10 בקשר לפרויקט מודיעין, ראה באור 16(ג) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

1. לפרטים נוספים בדבר הלוואה 1 מבנק ב', למימון פרויקט מגדל ויתניה ברמת החייל ראה באור 13(א)(2) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
2. לפרטים בדבר מימון שלב ב' של פרויקט ויתניה תל אביב בלה גווארדיה, ראה באור 13(א)(4) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

3.7.7. מגבלות על התאגיד בקבלת אשראי

- א. לצורך מימון פרויקטים שונים אותם מקימה החברה, מתקשרת החברה, בדרך כלל, עם בנקים בהסכמי ליווי בנקאי (בסעיף זה: "**הסכמי הליווי**"), במסגרתם מקבלת החברה מסגרות אשראי לצורך ביצוע הפרויקט הרלוונטי. הסכמי הליווי מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד לבנקים את כל זכויותיה בגין הפרויקט הרלוונטי, להמציא לבנקים את החוזים עם הקבלנים, לשעבד לטובת הבנקים את חשבונות הבנקים המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנקים למשיכות מחשבונות אלו, לקיים התחייבויותיה בקשר עם הפרויקט, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בפרויקט אלא בהסכמת הבנק, לשלם במועד את כל המסים, הארנונות וההיטלים בקשר לפרויקט, וכן לעמידה במועדי ביצוע והיקפי מכירות / השכרות כמפורט בכל הסכם.
- ב. החברה חתמה על הסכמי מסגרות אשראי עם בנקים כנגד שיעבוד זכויותיה בנכסים מניבים ובזכויות החוזיות הנובעות מהם. הסכמי המסגרות וההסכמים הנלווים להם מחייבים את החברה, בין השאר, לשעבד את הזכויות בנכסים כאמור לעיל וכן את זכויותיה לקבלת דמי שכירות על פי הסכמי שכירות עם השוכרים השונים, ולקיים את התחייבויותיה בקשר עם העמדת המסגרת, לא למכור, להחכיר, להעביר ו/או למסור לאחרים זכות שימוש בנכסים המושעבדים וכן מחייבים לקבל הסכמת הבנק מראש ובכתב לכל הליך של מיזוג, איחוד, העברת שליטה או שינוי מבנה.
- ג. להלן תובא תמצית של העילות העיקריות להעמדת הלוואות לפירעון מיידי באשראים הבנקאיים:
 - לא שולם לבנק סכום כלשהו שמגיע לו בקשר עם האשראי במועד שנקבע לתשלומו.
 - שינוי מבנה, פירוק מרצון, צו פירוק, כינוס נכסים, מינוי מפרק זמני או מנהל מיוחד (ללווה או לערב), בקשה לפשיטת רגל.
 - שינוי בעלות ו/או שליטה ללא הסכמת הבנק.
 - אם יוטל עיקול או תעשה פעולת הוצאה לפועל אחרת על נכסי החברה/חברות בנות של החברה (תלוי פרויקט והסכם) או על חלק מהותי מהם או אם תיעשה פעולת הוצאה לפועל נגדם או על רכוש הממושכן ו/או על בטוחה מהבטוחות שניתנו או שיינתנו להבטחת פירעון הסכומים המובטחים בסכום העולה על 1 מליון ש"ח והעיקול או פעולת ההוצאה לפועל לא בוטלו תוך 14 יום.
 - שינוי לרעה העלול לפגוע בלווה או בערב ו/או שינוי לרעה בשווי הביטחונות.
 - במצב שבו הופסקה העבודה בפרויקט למשך תקופה של חודש ומעלה.
 - במקרה שבו החברה לא תעמוד באמות מידה פיננסיות שנקבעו בהסכם ההלוואה.

- במקרה בו החברה תבצע חלוקת דיבידנד אם לאחר החלוקה כאמור החברה תפר איזה מאמות המידה הפיננסיות אשר להן התחייבה.

- ועילות נוספות כמקובל בהסכמי ליווי ו/או הלוואה עם בנקים.

ד. למיטב ידיעת החברה, נכון ליום 31.12.2020 ולמועד פרסום דוח זה החברה והחברות בקבוצה עומדות במגבלות החלות עליהן כמפורט לעיל.

ה. להערכת התאגיד, בשים לב בין היתר להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') שבוצעה בחודש מרץ 2020 כמפורט בסעיף 1.4.1.4 לעיל, בשנה הקרובה הוא לא ידרש לגייס מקורות נוספים בשוק ההון לכיסוי תפעול עסקיו השוטפים אך יתכן ויעשה כך לצורך הרחבת פעילותו ו/או אם יזהה שניתן לגייס בתנאים המתאימים לחברה.

3.7.8 **אגרות חוב - דירוג האשראי של התאגיד, החברה המדרגת ושינויים בדירוג**
לפרטים בדבר אגרות החוב שהנפיקה החברה, לרבות הנפקת אגרות חוב (סדרה ד') ואגרות חוב (סדרה ה'), לרבות הרחבתן, וכן דירוג אגרות החוב של החברה ראו סעיף 1.4.1.4 לעיל וכן סעיף ו' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

3.8 **מיסוי – רמת החברה**
לפרטים אודות דיני המס החלים על החברה והחברות המוחזקות על ידה בישראל, שומות מס והפסדים צבורים לצורכי מס, ראו באור 20 לדוחות הכספיים, הכלולים בפרק ג' לדוח זה.

3.9 **סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם – רמת החברה**
3.9.1 להיבטים של איכות הסביבה עשויה להיות השפעה על תחום פעילותה של החברה בשני מישורים עיקריים:

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

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

3.9.2 למיטב ידיעת החברה, לתנאים המוסדרים במסגרת היתרי הבניה ו/או במסגרת התב"ע, אין בדרך כלל השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות. עם זאת קיימים מקרים בהם דרישה סביבתית עלולה לגרום לעלות נוספת לגבי אותו פרויקט בו קיימת הדרישה.

3.9.3 החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ולצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטיים.

- 3.9.4. היות ורובם המוחלט של נכסי החברה מושכרים כאמור לעיל לעסקי משרדים ו/או מסחר, הרי שאין החברה צופה חשיפה משמעותית בתחום זה בגין נכסים אלו.
- 3.9.5. להערכת החברה, נכון למועד דוח זה לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות החברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה מהותית על החברה. כמו כן, החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור באיכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו ולא הייתה צד להליך כאמור במהלך שנת הדוח.
- 3.9.6. מדיניות החברה בניהול סיכונים סביבתיים מתנהלת במסגרת מדיניות הכללית בניהול סיכונים ומתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על פעילותה של החברה. ניהול הסיכונים מבוצע בעיקרו על ידי הנהלת החברה באמצעות מעקב שוטף אחרי ההתפתחויות הרגולטוריות הנוגעות לפעילותה של החברה, ובכלל זה בתחום הסיכונים הסביבתיים.
- 3.9.7. נכון למועד דוח זה, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

3.10. מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד – רמת החברה

3.10.1. כפיפות הפעילות לחוקים ספציפיים

מגבלות חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות במסגרת פעילותה חלות על החברה מגבלות שונות ואילוצים שונים המעוגנים בחוק והמפורטים להלן:

שם החוק	מגבלות הקבועות בחוק
חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973.	הוראות לעניין אחריות החברה לבניית נכסים הנמכרים על ידה לרבות לעניין תקופת בדיק ותקופת האחריות לביצוע תיקונים בנכסים.
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 על תקנותיו.	הוראות שונות לעניין ייזום תכניות שונות, תכנון פרויקטים, הוצאת היתרי בניה, ביצוע בניה, הוצאת "טפסי 4" ותעודת גמר וכיו"ב.
חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות לרוכשי דירות), תשל"ה-1974.	חובת המצאת ביטחונות לרוכשי נכסים מהחברה.
חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963.	הוראות לעניין חבות תשלום מס שבח (במקרה של מכירת נכסים) ומס רכישה (במקרה של רכישת נכסים)
חוק השכירות והשאלה, התשל"א-1971.	פעילות השכרת נכסים כפופה להוראות חוק זה.
חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל-1970 ותקנות הבטיחות בעבודה (עבודות בניה) תשמ"ח-1988.	החברה אינה מבצעת עבודות בניה כלשהן בעצמה. למרות זאת, החברה מחויבת להתקשר עם קבלנים רשומים העומדים בדרישותיו של חוק זה. כמו כן מחויבת החברה לפקח על הוראות הבטיחות בעבודה על מנת להבטיח את שמירת בריאות העובדים ורווחתם.

שם החוק	מגבלות הקבועות בחוק
תקנים ישראליים מחייבים.	החברה כפופה להוראות תקנים אלה בכל הקשור עם טיב ביצוע עבודות הבנייה והחומרים אשר נעשה בהם שימוש במסגרת עבודות אלו.
חוק רשות מקרקעי ישראל, תשי"ך-1960.	רוב הקרקעות במדינת ישראל, כמו גם חלק מהקרקעות של החברה מצויות בבעלות רשות מקרקעי ישראל. לעניין זה מתקשרת החברה עם הרשות בהסכמי פיתוח ובהסכמי חכירה וזו כפופה להוראותיהם וההגבלות הקבועות בהם לרבות באשר לשינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע והתשלומים הכרוכים בביצוע פעולות אלו כמו גם פעולות אחרות לרבות: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

3.10.2 בקרת איכות

SGS, עמה קשורה החברה בהסכם ניהול בנייה (כמפורט בסעיף 3.11.3.1 להלן), מחזיקה בתו תקן איכות של ISO 9001-2000 ממכון התקנים הישראלי. כל התהליכים המבוצעים על ידי SGS באשר לבניית הנכסים מתבצעים בהתאם לתו תקן הנ"ל.

3.10.3 רישום בפנקס הקבלנים

חברת SGS אשר עימה קשורה החברה בהסכמי ניהול בנייה הינה בעלת רישיון קבלן לעבודות הנדסה בנאיות בסיווג ג-5 (בלתי מוגבל) שהוצא על ידי משרד הבינוי והשיכון – רשם הקבלנים והמאשר כי היא רשומה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות תשכ"ט-1969.

3.10.4 קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות

לחברת SGS תעודת קבלן מוכר לביצוע עבודות ממשלתיות, שהוצא על ידי מנהלת רישום קבלנים מוכרים – הוועדה הבין משרדית למסירת עבודות לקבלנים בסיווג כספי ג 5 (בלתי מוגבל). התעודה מתחדשת מידי שנה בהתאם לעמידה בתנאי סף מסויימים.

3.11. הסכמים מהותיים – רמת החברה

3.11.1. הסכם בעלי המניות 2015

ביום 23 בדצמבר 2010 נחתם הסכם בעלי מניות 2010 ("הסכם בעלי המניות 2010") בין כל בעלי המניות בחברה שהצדדים לו נכון להיום הינם בעלי המניות המייסדים, קבוצת הראל ופליינג קרגו בע"מ, המסדיר את היחסים ביניהם בכל הקשור לחברה. במסגרת הליך פרסום תשקיף הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור, ביום 30 ביוני 2015 נחתמו הסכם בעלי מניות חדש והתוספת להסכם זה ("הסכם בעלי המניות 2015") המחליף את הסכם בעלי המניות 2010. הסכם בעלי המניות 2015 נחתם בין כל בעלי המניות דלעיל. לפרטים אודות עיקרי הסכם בעלי המניות 2015 ראו סעיף 3.6 לתשקיף להשלמה שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביוני 2015, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2015-01-061038). לפרטים אודות תוספת להסכם בעלי המניות 2015, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2019, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-014293).

3.11.2. הסכם בעלי מניות מייסדים

ביום 3 ביולי 2011 נחתם הסכם בעלי מניות מייסדים אשר החליף את הסכם בעלי המניות המייסדים מיום 26.9.06 על תיקוניו. במסגרת הליך פרסום תשקיף הנפקה ראשונה של מניות החברה לציבור, ביום 30 ביוני 2015 נחתמו הסכם בעלי מניות המייסדים בחברה והתוספת להסכם זה (ביחד: "הסכם המייסדים 2015") אשר נכנס לתוקפו ביום 2 באוגוסט 2015, בד בבד עם השלמת ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה ורישום המניות למסחר בבורסה. עם כניסתו של הסכם המייסדים 2015 לתוקף, פקע הסכם בעלי המניות המייסדים מיום 3.7.2011. יצוין, כי הסכם המייסדים 2015 אינו גורע ו/או משנה מהוראות הסכם בעלי המניות 2015. לפרטים אודות הסכם המייסדים 2015 ראו סעיף 3.5.2 לתשקיף להשלמה שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביוני 2015, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2015-01-061038). לפרטים אודות תוספת להסכם המייסדים 2015, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2019, הכלול בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-014293).

3.11.3. הסכמים עם SGS

כללי

SGS הינה חברה פרטית בניהול ה"ה אהוד סמסונוב ירון שמיע, דירקטורים בחברה ומבעלי השליטה בה. נכון למועד פרסום דוח זה, השליטה ב-SGS הינה כדלקמן: 50% - אהוד סמסונוב (באמצעות חברת אספטל בע"מ), 8% - ירון שמיע (באמצעות חברת מורתום בע"מ) ו-42% חברת ירונגל בע"מ¹¹. SGS עוסקת בבניה, ניהול, תפעול והשכרה לטווח ארוך של מבני משרדים, מסחר ותעשייה עתירת ידע. SGS נוסדה בשנת 1985 כמיזוג של שתי חברות בנייה אשר היו פעילות מתחילת שנות ה-70 ואשר היו בשליטת בעלי השליטה ב-SGS דאז. עיקר פעילותה של SGS בניה

¹¹ ירונגל בע"מ מוחזקת על ידי ירון שמיע (47%), גל-אלי שמיע (43%) וציפורה שמיע (10%).

חוזית עבור משרדי הממשלה ובעיקר עבור משרד הביטחון וחיל ההנדסה של צבא ארה"ב. ניסיונה של SGS במהלך שנות קיומה מתבטא בייזום, פיתוח הקמה וניהול של מבני משרדים ומסחר בהיקף של כ-450,000 מ"ר, מגוון רחב של מבני ציבור (לרבות מבני אשכולות פיס, מבני תרבות, בתי חולים, מרכזים רפואיים), מבני מגורים ומגוון רחב של פרויקטים ביטחוניים מורכבים עבור משרד הביטחון הישראלי וחיל ההנדסה האמריקאי.

להערכת החברה, אין לה תלות ב-SGS או בה"ה ירון שמיע ואהוד סמסונב. הקבוצה קשורה עם SGS בשורה של הסכמים כאשר במסגרת השירותים אותם מספקת SGS לקבוצה נכללים העמדת משרדים, שירותי חשבות והנהלת חשבונות לחברה, שירותים של ניהול הבנייה בפרויקטים אותם ביצעה ומבצעת החברה ושירותים של ניהול הנכסים אותם בנו ובנות חברות הקבוצה (הסכמים אלו ייקראו: "ההסכמים עם SGS").

התקשרות החברה בהסכמים עם SGS אושרה בדירקטוריון החברה ביום 9 בינואר 2008 ובאסיפה הכללית ביום 10 בינואר 2008, והארכת תוקפם אושרה בדירקטוריון החברה ובאסיפה הכללית ביום 18 ביוני 2009.

ביום 23 בדצמבר 2010 וביום 30 ביוני 2015 תוקנו חלק מההסכמים, וכן אושרה הארכתם. בימים 19 בפברואר ו-29 במרץ 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, קבלת כתב הסכמה מאת SGS להארכת המועד הקובע למתן הודעה על ידי החברה למימוש האופציה על פי ההסכמים עם SGS ועם רונימור, עד ליום 3.8.2020 או עד למועד קיום האסיפה הכללית של החברה במהלך שנת 2020 בה תובא ההחלטה בדבר מימוש האופציה לאישורה של האסיפה הכללית של החברה, לפי המועד המאוחר. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-032262) ("דיווח מיידי בדבר קבלת כתבי הארכה").

ביום 14 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 22 באפריל ו-7 במאי 2020, בהתאמה, את מימוש האופציה שבידי החברה להארכת ההסכמים האמורים לתקופה של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023, כמפורט להלן. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה, מימים 7 במאי ו-14 ביוני 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-045360 ו-2020-01-061737, בהתאמה).

3.11.3.1 הסכם לניהול הבניה

ביום 26 בספטמבר 2006 נכרת הסכם לניהול בניה בין החברה ל-SGS ("הסכם ניהול הבניה"). ביום 23 בדצמבר 2010 הוחלף ההסכם בנוסח חדש הכולל את השינויים שהוכנסו בו עד לאותו מועד.

במסגרת הסכם ניהול הבניה תספק SGS לחברה באופן בלעדי שירותי ייזום פרויקטים ואיתור נכסים חדשים, יעוץ, תיאום, פיקוח וניהול הקשורים בתכנונם וניהולם של פרויקטים עתידיים שונים שיבנו על מקרקעין בארץ ובחו"ל, אותם תרכוש החברה מעת לעת בהסכמי רכישה שונים. בנוסף, SGS תשווק את הנכס שיווק ראשוני לקונים

ולשוכרים פוטנציאלים ותדאג לאכלוסו הראשוני (בהתאמה בסעיף זה: **"שירותי הניהול"** ו**"פרויקט בניה"**). היקף מתן השירותים הניתנים בהסכם ניהול הבנייה אינו מוגבל בשעות. כמו כן, אין מניעה בהסכם ניהול הבנייה ל-SGS לספק שירותי ניהול בנייה לחברות נוספות.

תוקף וסיום ההסכם

במסגרת הליך פרסום תשקיף הצעה ראשונה של מניות החברה לציבור, ביום 15.6.2015 החליטה ועדת הביקורת של החברה, ביום 18.6.2015 החליט דירקטוריון החברה וביום 30.6.2015 החליטה האסיפה הכללית של החברה להאריך את התקשרות החברה בהסכם ניהול הבניה לתקופה של חמש (5) שנים נוספות, החל ממועד רישום המניות למסחר על פי תשקיף הצעה ראשונה של מניות החברה לציבור להשלמה (2.8.2015). לפרטים אודות מימוש האופציה הראשונה שבידי החברה להארכת ההסכם לתקופה של שלוש שנים נוספות, ראה סעיף 3.11.3 לעיל. בנוסף, על פי תנאי הסכם ניהול הבניה לחברה מוקנית אופציה להאריך את ההסכם לתקופה נוספת של 3 שנים, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, והכל בכפוף למפורט להלן:

(א) בכל הנוגע לפרויקטים קיימים, היינו כל פרויקט בו החלה SGS בביצוע עבודה כלשהי בהתאם להסכם ניהול הבניה או להסכם ניהול בניה פרטני שנחתם לגבי פרויקט מסוים ("**פרויקטים קיימים**") ובכפוף להוראות ההסכם לגבי זכות החברה לסיום מוקדם של ההסכם, תימשך ההתקשרות בין החברה לבין SGS ותנאי הסכם ניהול הבניה ו/או ההסכם הפרטני לגבי אותו פרויקט ימשיכו לחול, אף ככל שתסתיים תקופת הסכם ניהול הבניה, בין משום שהחברה לא מימשה את האופציה הראשונה או את האופציה השנייה להארכת התקופה, ובין משום שהסתיימו תקופות האופציות והסכם ניהול הבניה לא הוארך, וזאת עד למועד השלמת הפרויקט, דהיינו עד לתום הפרויקט ובמשך שנה נוספת ממועד קבלת טופס 4, לגבי כל פרויקט שנוהל על ידי SGS בתקופת ההסכם, לעניין תקופת הבדק והאחריות של הקבלנים והיועצים בפרויקט וכן לעניין הוצאת תעודת גמר.

(ב) בכל הנוגע לפרויקטים חדשים, קודם כניסת החברה לפרויקט חדש, יובא נושא החלת הסכם ניהול הבניה לגבי אותו פרויקט או התקשרות החברה בהסכם ניהול בניה פרטני לפרויקט על בסיס הסכם ניהול הבניה, לפי העניין (להלן יכונה מצבים אלו: "**ההתקשרות לגבי ניהול הפרויקט**"), החל מהשלב בו נדרשות בדיקות ממשיות של הנכס הקונקרטי, לדיון ואישור מוקדם בוועדת הביקורת של החברה. ועדת הביקורת תבחן האם ההתקשרות לגבי ניהול הפרויקט מהווה "עסקה חריגה" כמשמעות מונח זה בחוק החברות. ככל שתקבע ועדת הביקורת כי ההתקשרות לגבי ניהול הפרויקט אינה מהווה "עסקה חריגה", אזי ההתקשרות לגבי ניהול הפרויקט תובא גם לאישור הדירקטוריון, בהתאם לקבוע בתקנון החברה. ככל שוועדת הביקורת של החברה תקבע כי ההתקשרות

לגבי ניהול הפרויקט מהווה "עסקה חריגה", תובא ההתקשרות האמורה לדיון ואישור בוועדת הביקורת, הדירקטוריון והאסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, בהתאם לנדרש וברוב הקבוע בחוק החברות. ההתקשרות לגבי ניהול הפרויקט, תאושר, בכפוף לקביעתם של האורגנים המוסמכים בחברה כי ההתקשרות הינה לטובת החברה וכי העסקה הינה בתנאי שוק. לעניין זה, נקבע על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון, כי בהעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, התקשרות לגבי ניהול הפרויקט תיחשב כעסקה שאינה מהותית אם סך העלות הצפויה של דמי הניהול שתשלם החברה ביחס להון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים האחרונים לא יעלה על 5% וכן לא יעלה על סך של 20,000,000 ש"ח צמוד למדד תשומות הבניה מיום פרסום התשקיף.

עם סיום תקופת הסכם ניהול הבניה, תובא ההחלטה לגבי מימוש האופציה העומדת לחברה להארכת תקופת ההסכם, לאישור בהתאם לנדרש על פי כל דין. הסכם ניהול הבניה אינו גורע מתוקפם של ההסכמים עם SGS (כהגדרתם לעיל) והם ימשיכו לחול על היחסים בין החברה ל-SGS ביחס לאותם פרויקטים קיימים. החברה רשאית להביא את הסכם ניהול הבניה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר ל-SGS 30 יום קודם לסיומו של הסכם ניהול הבניה בהתאם למקרים מוסכמים.

במידה וירונגל בע"מ ו/או אספטל בע"מ (ביחד: "**בעלות השליטה ב-SGS**") יעבירו ו/או ימכרו את מניותיהן בחברה או שתבוצע הקצאת מניות בחברה, והכל באופן ששיעור החזקותיהן בחברה (כולל מניות בהחזקה עצמית של החברה, ככל שיהיו כאלה) יפחת מ-6.25% יחדיו, ו/או במקרה שיחול שינוי בשליטה בבעלות השליטה ב-SGS באופן שאהוד סמסונוב, ירון שמיע וחברת ירונגל בע"מ לא יהיו בעלי השליטה בהן, לרבות בעקיפין, תהיה החברה ו/או כל חברה מוחזקת שלה זכאית להודיע ל-SGS על סיום הסכם ניהול הבניה ו/או כל הסכם לפיו, כולם או חלקם, בתוך 30 ימים, ובמקרה כזה הוראות הסכם ניהול הבניה לא יחולו עוד לגבי פרויקטים חדשים שבגינם לא החלה SGS בעבודה כלשהי עד מועד קבלת הודעת החברה על סיום ההסכם ולא תהיה ל-SGS, בעלי מניותיה וכל מי מטעמם כל תביעות, דרישות וטענות כלפי החברה בגין סיום הסכם ניהול הבניה. כל זאת, מבלי לגרוע מתוקף הסכם ניהול הבניה וההסכמים הפרטניים ביחס לפרויקטים הקיימים, אשר יישארו בתוקפם לכל דבר ועניין והחברה תמשיך בפרויקטים הקיימים את ההתקשרות עם SGS ו-SGS תהיה חייבת להמשיך בהם ולבצעם לפי תנאי הסכם ניהול הבניה. לעניין זה, דילול בהחזקות של בעלות השליטה ב-SGS במניות החברה שיגרם בעקבות הנפקה לציבור ו/או הקצאה של מניות חדשות, לא יחשב כאירוע המקנה לחברה ו/או לחברות המוחזקות על ידה את הזכות להודיע על סיום הסכם ניהול הבניה.

כן תהיה החברה זכאית להודיע ל-SGS על סיום הסכם ניהול הבניה ו/או ההסכמים הפרטניים במידה ואף לא אחד מבין שני ה"ה אהוד סמסונוב ועמוס שמיע ז"ל יהיה פעיל באופן מלא כמנהל ב-SGS או יהיה בעל שליטה בה (כתנאים מצטברים). ההודעה על סיום הסכם ניהול הבניה תהיה 30 ימים מראש ובמקרה כזה הוראות ההסכם לא יחולו עוד לגבי פרויקטים חדשים שבגינם לא החלה SGS בעבודה כלשהי עד מועד קבלת הודעת החברה על סיום ההסכם. במידה ותבחר החברה לממש את זכותה לסיים את ההסכם, לא תהיה ל-SGS, בעלי מניותיה וכל מי מטעמם כל תביעות, דרישות וטענות כלפי החברה בגין סיום הסכם הניהול. כל זאת, מבלי לגרוע מתוקף הסכם ניהול הבניה וההסכמים הקיימים, בין החברה ו/או חברות מוחזקות שלה לבין SGS ביחס לפרויקטים קיימים אשר יישארו בתוקפם לכל דבר ועניין והחברה תמשיך בפרויקטים הקיימים את ההתקשרות עם SGS ו-SGS תהיה חייבת להמשיך בהם ולבצעם לפי תנאי הסכם ניהול הבניה.

תמורה

בתמורה למתן שירותי ניהול הבניה תשלם החברה ל-SGS דמי ניהול בסך 10% מסך כל ההשקעות שידרשו לשם הקמתו ושיווקו של כל פרויקט בניה למעט הוצאות בגין עלויות המקרקעין לרבות העמלות והמיסים בגין רכישת המקרקעין, מיסים ותשלומי חובה לרשויות ומע"מ (בסעיף זה: "דמי הניהול"). מובהר, כי במידה והעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט תחרוג ממסגרת התקציב שתאושר על ידי החברה ביותר מאשר 10% מבלי שניתן לכך אישור החברה, לא תהיה SGS זכאית לדמי ניהול בגין הסכום החורג.

במסגרת הסכם ניהול הבניה התחייבה SGS כי ה"ה אהוד סמסונוב ו/או עמוס שמיע ז"ל יהיו המנהלים הראשיים מטעמה לביצוע הסכם ניהול הבניה (בסעיף זה: "המנהלים הראשיים") וכי המנהלים הראשיים יהיו מעורבים באופן אישי בביצועו של הסכם ניהול הבניה. היה ואחד המנהלים הראשיים לא יהיה פעיל באופן ביצועו של הסכם ניהול הבניה ובמצטבר גם לא יהיה בעל שליטה ב-SGS, תהיה החברה רשאית אך לא חייבת להודיע בכתב ל-SGS על סיומו של הסכם ניהול הבניה לאלתר.

אי תחולת יחסי עובד מעביד

בהתאם להסכם ניהול הבניה אין ולא יחולו יחסי עובד מעביד בין החברה לבין SGS או מי מעובדיה.

3.11.3.2

הסכמים פרטניים לניהול פרויקטים

לאור ההסכם לניהול הבניה המתואר בסעיף 3.11.3.1 לעיל, הוחל הסכם ניהול הבניה או החברה וחברות הבנות שלה התקשרו עם SGS בהסכמים פרטניים, המבוססים על הסכם ניהול הבניה ואשר בתוקף נכון למועד דוח זה, בקשר לנכסים הבאים: פרויקט ויתניה, תל אביב (לה גארדיה); שני פרויקטים של פינוי בינוי (כורזים ונתניה), פרויקט קריית אריה (עם קרסו נדל"ן) ופרויקט הר חוצבים, ירושלים. על ההסכמים הפרטניים האמורים יחולו, ביחסים שבין החברה לבין SGS, הוראות הסכם ניהול הבניה.

בהסכמים הפרטניים כאמור בקשר לכל אחד מהפרויקטים יכול שהוכנסו שינויים מסוימים בתנאי ההסכם הפרטני לעומת הסכם ניהול הבניה. להערכת החברה שינויים אלו אינם מהותיים.

יובהר, כי התקשרות החברה או חברות הבת בהסכמים הפרטניים כלולה בהסכם ניהול הבניה ואושרה באורגנים המוסמכים של החברה במסגרת אישור הסכם ניהול הבניה ואינה מהווה עסקה חדשה ו/או עסקה של החברה עם בעל שליטה ו/או שלבעל השליטה יש בה עניין אישי.

3.11.3.3

הסכם שירות ניהול נכסים בין החברה לבין SGS ("הסכם הניהול")

הסכם הניהול נחתם ביום 26 בספטמבר 2006 והוחלף בנוסח חדש מיום 23 בדצמבר 2010. על פי הסכם הניהול SGS תעניק לחברה ו/או לחברות המוחזקות על ידיה באשר לנכסים אשר את בנייתם ניהלה SGS או לגבי נכסים אשר את בנייתם תנהל SGS בעתיד, שירותי ניהול עסקיים, באופן בלעדי, לרבות אכלוס הנכסים, ניהול מו"מ לשם אכלוס הנכסים, גביית דמי שכירות, קבלת בטחונות וערבויות נדרשות ומעקב אחר עריכת הביטוחים השונים הנדרשים מהשוכרים. כמו כן, כוללים שירותים אלו, מגעים מול יועצים משפטיים, רשויות השלטון המקומי, ניהול תיק אחזקה הכולל תיעוד של אחזקת הנכסים, ניהול התאמות שונות במבנים לטובת הרוכשים השונים וכיו"ב (בסעיף זה: "שירותי הניהול"). שירותי הניהול אינם כוללים את תפקידו של מר אהוד סמסונוב כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה (ראו באור 25(ה)9) בדוחות הכספיים וכן תקנה 21 לחלק ד' להלן).

תמורת שירותי הניהול תשלם החברה ל-SGS דמי ניהול בשיעור של 2.5% (שניים וחצי אחוזים) מכלל הכנסות החברה בגין דמי השכירות המשתלמים¹² בפועל עבור כל אחד מהנכסים (בסעיף זה: "דמי ניהול"). דמי הניהול ישולמו באופן רבעוני ובתום כל שנה

¹² בהתאם להבנות שהושגו בין SGS, החברה ורוני דו, מקבלת SGS תמורת שירותי הניהול אותם היא מספקת לבית ורינט סכום חודשי של 10,000 ש"ח בצירוף מע"מ מאת רוני דו. בנוסף, החברה משלימה ל- 2.5% מההכנסות השנתיות של רוני דו בגין חלקה של החברה בלבד (50%) באופן שבו התשלום יעמוד על 2.5% מחלקה בהכנסות השנתיות של רוני דו.

קלנדרית יערך חשבון סופי בגין דמי הניהול של אותה שנה. לתשלומי דמי הניהול יתווסף מע"מ כדין.

הצדדים לחוזה הצהירו כי אין ולא יתקיימו יחסי עובד ומעביד בין עובדי SGS ו/או חברות הניהול לבין החברה ו/או חברות המוחזקות על ידה, ונקבע כי אם על אף זאת תחויב החברה לשאת בתשלום כלשהו בגין יחסי עובד ומעביד, תאלץ SGS לשפותה בהתאם.

תוקף וסיום ההסכם

ביום 15.6.2015 החליטה ועדת הביקורת של החברה, ביום 18.6.2015 החליט דירקטוריון החברה וביום 30.6.2015 החליטה האסיפה הכללית של החברה, להאריך את התקשרות החברה בהסכם הניהול לתקופה של חמש (5)¹³ שנים נוספות, החל ממועד רישום המניות למסחר על פי תשקיף הצעה ראשונה של מניות החברה לציבור להשלמה (2.8.2015). לפרטים אודות מימוש האופציה הראשונה שבידי החברה להארכת ההסכם לתקופה של שלוש שנים נוספות, ראה סעיף 3.11.3 לעיל. בנוסף, על פי תנאי הסכם הניהול, לחברה מוקנית אופציה להאריך את ההסכם לתקופה נוספת של 3 שנים, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, והכל בכפוף למפורט להלן:

- (א) בכל הנוגע לניהול נכסים קיימים לרבות כאלה המנוהלים עבור החברה ועבור שותפים אחרים בנכס, תקיים ועדת הביקורת של החברה אחת לשנה בדיקה של תנאי הסכם הניהול ובכלל זה תבחן ועדת הביקורת את שביעות רצון החברה והשותפים (ככל שישנם בנכס) מהניהול, את היקף התפוסה בנכס וחוזי השכירות לגביו, את תנאי השוק לגבי שירותי ניהול דומים וכיו"ב.
- (ב) הסכם הניהול יחול, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, על כל נכס חדש עליו יחול הסכם הניהול הבניה ו/או כל הסכם שיבוא במקומו ו/או על כל נכס חדש שהחברה תרכוש.

יובהר, כי הסכם הניהול יחול גם לגבי חלקה היחסי של החברה בכל הנכסים כאמור לעיל, בהם החברה מחזיקה במשותף עם אחרים, ככל שלא תהיה מניעה חוקית או חוזית לעשות כן בשל התנגדות המחזיקים במשותף.

החברה רשאית להביא את הסכם הניהול לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר ל-SGS, 30 יום קודם לסיומו של הסכם הניהול בהתאם למקרים מוסכמים. במידה ובעלות השליטה ב-SGS יעבירו ו/או ימכרו את מניותיהן בחברה או שתבוצע הקצאת מניות בחברה, והכל באופן ששיעור החזקותיהן של בעלות השליטה ב-SGS במניות החברה (כולל מניות בהחזקה עצמית של החברה, ככל שיהיו כאלה) יפחת מ-

¹³ לאור הודעת הרשות מיום 16.3.2016 "הקלות לחברות המנפיקות לראשונה (IPO)" ותיקון החוק והתקנות בעניין, הוארכה תקופת ההסכם ל-5 שנים החל מיום 2.8.2015, ללא צורך באישורים נוספים.

6.25% יחדיו, ו/או במקרה שיחול שינוי בשליטה בבעלות השליטה ב-SGS באופן שאהוד סמסונוב, ירון שמיע וחברת ירונגל בע"מ לא יהיו בעלי השליטה בהן, לרבות בעקיפין, תהיה החברה ו/או כל חברה מוחזקת שלה זכאית להודיע ל-SGS על סיום הסכם הניהול ו/או כל הסכם לפיו, כולם או חלקם, לאלתר או מהמועד עליו יחליטו החברה או כל חברה מוחזקת שלה, לפי העניין, ובלבד שהמועד לא יפחת מתום 3 חודשים ממועד ההודעה כאמור ובמקרה כזה יפקעו ההסכמים האמורים לאלתר או מהמועד שנקבע בהודעת החברה או בהודעת כל חברה מוחזקת שלה ובלבד שהמועד לא יפחת מתום 3 חודשים ממועד ההודעה כאמור ולא תהיה ל-SGS, בעלי מניותיה וכל מי מטעמם כל תביעות, דרישות וטענות כלפי החברה בגין סיום הסכם הניהול. לעניין זה, דילול בהחזקות של בעלי השליטה ב-SGS במניות החברה שיגרם בעקבות הנפקה לציבור ו/או הקצאה של מניות חדשות, לא יחשב כאירוע המקנה לחברה ו/או לחברות המוחזקות על ידה את הזכות להודיע על סיום הסכם הניהול.

כן תהיה החברה זכאית להודיע ל-SGS על סיום הסכם הניהול ו/או כל הסכם לפיו במידה ואף לא אחד מבין שני ה"ה אהוד סמסונוב ועמוס שמיע ז"ל יהיה פעיל באופן מלא כמנהל ב-SGS או יהיה בעל שליטה בה (כתנאים מצטברים). ההודעה על סיום ההסכם יכול שתהיה לאלתר או מהמועד עליו יחליטו החברה או כל חברה מוחזקת שלה, לפי העניין, ובלבד שהמועד לא יפחת מתום 3 חודשים מהמועד שנקבע בהודעת החברה או כל חברה מוחזקת שלה ובמקרה כזה יפקעו ההסכמים האמורים לאלתר או מהמועד שנקבע בהודעת החברה או כל חברה מוחזקת שלה, לפי העניין, ובלבד שהמועד לא יפחת מתום 3 חודשים ממועד ההודעה כאמור. במידה ותבחר החברה לממש את זכותה לסיים את ההסכם, לא תהיה ל-SGS, בעלי מניותיה וכל מי מטעמם כל תביעות, דרישות וטענות כלפי החברה בגין סיום הסכם הניהול.

3.11.3.4. הארכת התקשרות בהסכם לעריכת פוליסות ביטוח משולבות לחברה ול-SGS

הסכם זה הנו הסכם לעריכת פוליסות ביטוח אחריות מקצועית, חבות מוצר, אש, צד ג', חבות מעבידים, כספים וציוד אלקטרוני אשר הינן פוליסות ביטוח משולבות לחברה ול-SGS ("פוליסות הביטוח המשולבות").

בימים 19 בפברואר 2020 ו-29 במרץ 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, הארכת התקשרות בהסכם זה, לאחר סיווגה כעסקה שאינה חריגה, בחינת גובה הפרמיה וקבלת המלצה מהיועץ הביטוחי של החברה.

לעמדת החברה, התקשרות החברה בפוליסות הביטוח המשולבות נעשתה בתנאי שוק מקובלים וסבירים בענף, בשים לב לעובדה ש-SGS מעניקה לחברה שירותים שונים וביניהם, בין היתר, שירותי ניהול בנייה בפרויקטים של החברה ושירותי ניהול לחלק מנכסי החברה, יש יתרון מבחינה ביטוחית בעריכת פוליסות ביטוח משולבות וזו המלצת יועץ הביטוח החיצוני של החברה. כמו כן, עריכת פוליסות הביטוח המשולבות

הינה זולה יותר בעבור החברה לעומת עריכת פוליסת ביטוח נפרדת, הן בפרמיה והן בגובה ההשתתפויות העצמיות. הפוליסה בתוקף עד אוגוסט 2021.

עלות הפרמיה השנתית הכוללת לפוליסות הביטוח המשולבות הינה בסך של כ-201 אלפי ש"ח ("הפרמיה השנתית הכוללת"), כאשר החברה נושאת בכ-41% מעלות הפרמיה השנתית הכוללת, דהיינו סך של כ-83 אלפי ש"ח בשנה. יחסי הנשיאה בעלות הפרמיה השנתית הכוללת בין החברה לבין SGS (הנושאת בכ-59% מעלות הפרמיה השנתית הכוללת) נקבע בהתאם לצפי מחזורי העלויות/השקעות שכל חברה מבטחת עבור עצמה.

3.11.3.5 התקשרות בהסכם למתן שירותי אחזקת נכסים עם רונימור ניהול נכסים בע"מ

למיטב ידיעת החברה, רונימור הינה חברה פרטית, בשליטת מר אהוד סמסונוב (40%), מר ירון שמיע (30%), מבעלי שליטה בחברה ודירקטורים בה ומר גל – אלי שמיע, אחיו של מר ירון שמיע (30%).

ביום 18 בדצמבר 2012, לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אישרה האסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה בהסכם שירותי אחזקת נכסים עם רונימור וזאת לתקופה של כשלוש שנים, עד ליום 30 בנובמבר 2015 ("ההסכם שירותי אחזקת הנכסים"). ביום 15.6.2015 החליטה ועדת הביקורת של החברה, ביום 18.6.2015 החליט דירקטוריון החברה וביום 30.6.2015 החליטה האסיפה הכללית של החברה, להאריך את התקשרות החברה בהסכם שירותי אחזקת הנכסים לתקופה של חמש (5) שנים נוספות¹⁴, החל ממועד רישום המניות למסחר על פי תשקיף הצעה ראשונה של מניות החברה לציבור להשלמה (2.8.2015).

לפרטים אודות מימוש האופציה הראשונה שבידי החברה להארכת ההסכם לתקופה של שלוש שנים נוספות, ראה סעיף 3.11.3 לעיל. בנוסף, על פי תנאי שירותי אחזקת הנכסים, לחברה מוקנית אופציה להאריך את ההסכם לתקופה נוספת של 3 שנים, בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי כל דין, והכל בכפוף למפורט להלן:

אחת לשנה תדווח החברה לוועדת ביקורת ותעביר לה נתונים רלוונטיים, ככל שיידרש בדבר יישום הסכם שירותי אחזקת הנכסים.

¹⁴ ראו הערת שוליים 9 לעיל.

בהתאם להסכם שירותי אחזקת הנכסים, תעניק רונימור לחברה שירותי ניהול ואחזקה לגבי נכסי החברה במבנה א' בפרויקט טרמינל פארק באור יהודה ובחניון בפרויקט מגדל ויתניה רמת החייל בתל אביב. בכל הנוגע לנכסים חדשים נוסף על האמור לעיל, החברה תבחן בהתאם להוראות הדין, את החלת הסכם שירותי אחזקת הנכסים הקיים (או התקשרות בהסכם שירותי אחזקת נכסים חדש) לגבי אותם נכסים. מובהר, כי בכל נכס כאמור שבו החברה ו/או החברות או השותפויות המחזקות על ידה (בסעיף זה: "**החברה המזמינה**") מחזיקה במשותף עם אחרים, והוחלו עליה הוראות הסכם שירותי אחזקת הנכסים, הן תתייחסנה אך ורק לחלקה היחסי של החברה המזמינה בבעלות בפרויקט. בתמורה למתן שירותי אחזקת נכסים תגבה רונימור דמי ניהול מהשוכרים בנכסים, בהתאם לדמי הניהול שתקבע החברה המזמינה בהסכם השכירות עם השוכרים ביחס לכל אחד מהנכסים. החברה המזמינה תקבע מראש לכל נכס את שיטת גביית דמי הניהול משוכרי אותו נכס בהתאם לאחת משתי האופציות המפורטות להלן: (א) **אופציה א'**: דמי ניהול בשיעור קבוע (Fixed Price), דהיינו דמי ניהול בשיעור קבוע וידוע מראש למ"ר של כל מ"ר מושכר לרבות מקומות חניה. (ב) **אופציה ב'**: דמי ניהול בשיעור של $Cost + 15\%$, דהיינו דמי ניהול שיקבעו בכל שנה לשנה קלנדרית מראש בהתאם לתקציב שיוכן על ידי רונימור ויאושר כמות שהוא או בשינויים, על ידי החברה המזמינה, בהתאם לשיקול דעתה ואשר כל שוכר ישלם לרונימור בהתאם לקריטריונים שיקבעו בהסכמי השכירות שיחתמו בינו לבין החברה המזמינה.

בנוסף למפורט באופציה א' ואופציה ב' לעיל, רונימור תגבה משוכרי הנכסים גם את תשלומי צריכה המים ותשלומי צריכת האנרגיה ו/או חשמל בגין הצ'ילרים של כל אחד מהשוכרים בנכס בתוספת דמי ניהול בגין טיפול בחישוב, חלוקת וגביית התשלומים הנ"ל של כל אחד מהשוכרים.

החברה המזמינה תהיה פטורה מתשלום דמי ניהול לרונימור לתקופה של שנים עשר חודשים ממועד קבלת טופס 4 לאותו נכס או עד למועד אכלוס השוכר הראשון בנכס, לפי המוקדם. מעבר לתקופה כאמור, תישא החברה המזמינה בעלות דמי הניהול לרונימור בגין שטחים ריקים בנכסים שיוחלו על ידי רונימור, בהתאם לאחת משתי האופציות כמפורט לעיל. כמו כן, החברה המזמינה תישא בעלות נקיטת ההליכים המשפטיים כנגד שוכרים אשר לא ישלמו את דמי הניהול ו/או ההוצאות האחרות לרונימור בהתאם להתחייבותם על פי הסכמי השכירות בינם לבין החברה המזמינה.

מתוך דמי הניהול שיגבו מהשוכרים בנכסים להם תעניק רונימור שירותי אחזקת נכסים תעביר רונימור לחברה: 1. ככל שהחברה המזמינה בחרה באופציה א' לתשלום דמי הניהול על ידי שוכרי הנכס – אזי הסכום הקבוע שנקבע לשוכרים בנכס יחשב כ- $Cost + 15\%$ ורונימור תעביר לחברה המזמינה מחצית מה-15% רווח שגולמו בתוך דמי הניהול הקבועים שעל השוכרים לשלם לחברת הניהול בנכסים הרלוונטיים; 2. ככל שהחברה המזמינה בחרה באופציה ב' לתשלום דמי הניהול על ידי שוכרי הנכס – אזי

רונימור תעביר לחברה המזמינה מחצית מה-15% רווח שנקבעו לחברת הניהול בתקציב שאושר על ידי החברה המזמינה מראש לאותו נכס.

בנוסף לאמור לעיל בקשר לתמורה לחברה, תעביר רונימור לחברה המזמינה מחצית מדמי הטיפול שתגבה מהשוכרים בגין טיפולה בגביית חשבוניות המים וחשבוניות האנרגיה/חשמל בגין צ'ילרים של השוכרים. כמו כן, תעביר רונימור לחברה המזמינה את תשלומי החשמל שישולמו על ידי השוכרים בנכסים בניכוי 10% מההפרש בין התשלומים שעל השוכרים לשלם לבין התשלום שישולם על ידי החברה המזמינה לחברת החשמל בגין צריכת חשמל בנכסים.

במידה וניתנה הודעה על סיום הסכם ניהול הבניה ו/או על סיום הסכם הניהול (כמפורט בסעיפים 3.11.3.1 ו-3.11.3.3 לעיל), או שהסכם מהסכמים אלו הסתיים, תהיה החברה המזמינה זכאית (אך לא חייבת) להודיע לרונימור על סיום הסכם שירותי אחזקת הנכסים לאלתר או ממועד מאוחר יותר עליו תחליט, ובכל מקרה לא לפני מועד סיום הסכם ניהול הבניה או הסכם הניהול, לפי העניין, זאת לפי שיקול דעתה, ובלבד שמועד לא יפחת מתום 3 חודשים ממועד ההודעה כאמור (בסעיף זה: "**מועד הפקיעה**"). במקרה כזה, יפקע הסכם שירותי אחזקת הנכסים במועד הפקיעה ולא תהיה לרונימור, בעלי מניותיה וכל מי מטעמם, כל תביעות דרישות וטענות כלפי החברה המזמינה ו/או מי מטעמה בגין סיום הסכם זה.

בימים 25 ו-28 בפברואר 2016, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם לשירותי אחזקת הנכסים הקיים (כאמור לעיל) לגבי חלקה של החברה בפרויקט פדקו בהרצליה פיתוח.

בימים 24 במאי ו-3 ביוני 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם לשירותי אחזקת הנכסים הקיים (כאמור לעיל) לגבי חלקה של החברה במבנה ב' בפרויקט טרמינל פארק באור יהודה.

בימים 9 ו-29 במרץ 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם לשירותי אחזקת הנכסים הקיים (כאמור לעיל) לגבי פרויקט ויתניה, תל אביב (לה גארדיה).

בימים 25 ו-29 בנובמבר 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות החברה בהסכם לשירותי אחזקת הנכסים הקיים (כאמור לעיל) לגבי המתחם הבנוי בפרויקט הר חוצבים בירושלים.

3.11.3.6 התחייבות ירון שמיע ואהוד סמסונוב לזכות הצעה ראשונה לחברה

במסגרת הסכם בעלי המניות 2015 העניקו אהוד סמסונוב (מבעלי השליטה בחברה ויו"ר דירקטוריון החברה) וירון שמיע (דירקטור בחברה) לחברה זכות הצעה ראשונה (Right of First Offer), בכל עסקה ופרויקט חדש של ייזום בנדל"ן בארץ שהם ישקלו השקעה בהם בין בעצמם, באופן ישיר ו/או באמצעות חברות בשליטתם (במישרין או בעקיפין) ובין עם אחרים העולה על 10 (עשרה) מליון ש"ח השקעה כוללת מצידם, בין

מהחן עצמי ובין באמצעות אשראי מכל מקור שהוא שיילקח על ידם בפרויקט או בעסקה, ללא תלות בהיקף הכספי של כלל הפרויקט. התחייבותם כאמור לא תחול על פרויקטים של ביצוע בלבד, קרי פרויקטים בהם SGS משמשת כקבלן ביצוע בלבד. בחינת העסקאות והפרויקטים אשר יובאו לחברה על ידי אהוד סמסונוב וירון שמיע, לרבות עמידתן בתנאי זכות ההצעה הראשונה תעשה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, אשר ידונו בכך בהתאם לצורך בכל עת בה תופנה עסקה כאמור לחברה.

3.11.4. התחייבות סמסונוב ושמיע כלפי החברה וכלפי אלקטרה¹⁵

החברה מחזיקה ב-47% מהון המניות המונפק והנפרע של זיויאל השקעות, חברה פרטית אשר מחזיקה בחלק מן הזכויות בבית זיויאל (לפרטים בדבר בית זיויאל ראו סעיף 3.1.9 לעיל). יתרת מניות זיויאל השקעות הוחזקו על ידי אמות השקעות בע"מ (49%) וה"ה אהוד סמסונוב ועמוס שמיע ז"ל (בסעיף זה: "**סמסונוב ושמיע**", בהתאמה) בשיעור של שני אחוזים (2%) כל אחד¹⁶. ביום 26 בספטמבר 2006 התחייבו סמסונוב ושמיע בפני החברה, ובפני אלקטרה (אשר היתה בעלת מניות בחברה בעבר כמפורט להלן) לפעול ליצירת איזון (50%-50%) בהחזקות בעלי המניות בזיויאל השקעות.

בהתאם להתחייבות זאת התחייבו סמסונוב ושמיע כלפי החברה כי כל עוד מחזיקה אלקטרה 49% או יותר מהון המניות המונפק של זיויאל השקעות או מזכויות ההצבעה בה, יפעילו השניים את זכויות ההצבעה הנתונות להם בזיויאל השקעות (2% מזכויות ההצבעה לכל אחד מהם) כך שלאופן הצבעתה של החברה יהיה תמיכה של 50% מסך הקולות באסיפה הכללית של בעלי המניות בזיויאל השקעות ולא תתקבל החלטה בניגוד לדעתה של החברה. כמו כן, התחייבו סמסונוב ושמיע, כי לא יעבירו לצד ג' את חלקם במניות זיויאל השקעות אלא לאחר שיציעו תחילה לחברה לרכוש 3% מהון המניות המונפק של זיויאל השקעות המוחזק על ידם (ואת מלוא הון המניות המוחזק על ידם במידה ואלקטרה תעביר את מניותיה בזיויאל השקעות, כולן או חלקן, לצד ג'), וכי אם תבחר החברה למכור לצד ג' את מלוא חלקה במניות זיויאל השקעות, ימכרו השניים באותם תנאים לפחות 3% מהון המניות המונפק של זיויאל השקעות לאותו צד ג' (ואת מלוא הון המניות המוחזק על ידם במידה ואלקטרה נדל"ן תעביר את מניותיה בזיויאל השקעות, כולן או חלקן, לצד ג').

¹⁵ ביום 22 ביוני 2009 הושלמה עסקה בין אלקטרה לבין אמות השקעות בע"מ ("**אמות**") שבמסגרתה, בין היתר, רכשה אמות את מלוא החזקותיה של אלקטרה בחברת זיויאל השקעות. בהתאם להוראות ההסכם, אמות נכנסה בנעליה של אלקטרה ונטלה על עצמה את כל חובותיה וזכויותיה של אלקטרה בחברת זיויאל השקעות וביחסיה עם יתר בעלי המניות בזיויאל השקעות, כאמור בסעיף 3.11.4 זה.

¹⁶ למיטב ידיעת החברה, החזקותיו של עמוס שמיע ז"ל בחברת זיויאל השקעות הועברו, על פי צו ירושה, לבניו- ירון שמיע וגל אלי שמיע, בחלקים שווים, באופן שהתחייבויותיו וזכויותיו של עמוס ז"ל בקשר עם חברת זיויאל עברו אליהם.

התחייבות זוהי ניתנה, בשינויים המחויבים (קרי, באשר ל-1% מהחזקות שמיע וסמסונב בזיואל השקעות אשר יופעלו לטובת אלקטרה) ומתוך העיקרון שלעיל ביום 11 באוקטובר 2006 אף כלפי אלקטרה.

ביוני 2009, בעקבות מכירת חלקה של אלקטרה בזיואל לאמות השקעות בע"מ ("אמות") הומחו מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אלקטרה על פי כתב ההתחייבות מיום 11 באוקטובר 2006 לאמות, לפיכך, למיטב ידיעתה והבנתה של החברה, ההתחייבות הנ"ל ממשיכה לעמוד בתוקפה.

הסכם שליטה משותפת

היות ועל אף ההתחייבויות של סמסונב ושמיע המתוארות לעיל (הן לחברה והן לאלקטרה) לא מוקנית להם, בהתאם למתואר לעיל ובהתאם לשיעור החזקותיהם בזיואל השקעות, הזכות למנות דירקטורים בדירקטוריון זיואל השקעות – חתמו ביום 7 בינואר 2008, החברה, זיואל השקעות, אלקטרה, סמסונב ושמיע על הסכם שליטה משותפת המעגן את השליטה המשותפת של הצדדים בזיואל השקעות ולפיו מסכימים הצדדים כי כל ההחלטות בדירקטוריון ובאסיפה הכללית של זיואל יתקבלו על ידי הצדדים פה אחד.

ביוני 2009, בעקבות מכירת חלקה של אלקטרה בזיואל לאמות, הומחו מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אלקטרה על פי הסכם השליטה המשותפת לאמות, לפיכך, למיטב ידיעתה והבנתה של החברה, הסכם השליטה המשותפת ממשיך לעמוד בתוקפו.

יצוין, כי למיטב ידיעת החברה החזקותיו של עמוס שמיע ז"ל בחברת זיואל השקעות הועברו, על פי צו ירושה, לבניו - ירון שמיע וגל אלי שמיע, בחלקים שווים. ביום 16.12.2015 חתמו ירון שמיע וגל-אלי שמיע על כתב התחייבות על פיו אישרו והתחייבו לקיים את כל התחייבויותיו של עמוס שמיע ז"ל כלפי החברה, זיואל ואמות.

3.11.5. לפרטים בדבר שטרי נאמנות של איגרות החוב של החברה ראו סעיף ו' (גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב) לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

3.11.6. הסכמים לשיתוף פעולה והסכמי הלוואה עם נכסי ד.מ.ר.
לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.21.6 לעיל.

3.11.7. הסכם קרסו, קריית אריה פתח תקווה
לפרטים נוספים ראו סעיף 3.1.21.7 לעיל.

3.12. הליכים משפטיים – רמת החברה

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים שחברות הקבוצה צד להן ראו באור 21ג' לדוחות הכספיים.

3.13. יעדים ואסטרטגיה עסקית – רמת החברה

בכוונת החברה להמשיך ולהתמקד בפיתוח עסקי עתידי הכולל איתור קרקעות ורכישתן, גם באמצעות עסקאות קומבינציה, לצורך בניית נכסים מניבים והשכרתם לתקופות ארוכות טווח וכן בנייה למגורים. החברה מתכוונת לאתר שטחים אסטרטגיים להקמת נכסים מניבים ולהשביח נכסים מניבים קיימים באמצעות ניצול זכויות הבנייה הקיימות ו/או הגדלתן. לתיאור פרויקטים הנמצאים בתכנון וביצוע ראו סעיף 3.1.9 לעיל.

האמור בפסקה לעיל כולל מידע צופה פני עתיד אשר מתבסס על הערכות החברה. עם זאת, אין כל וודאות כי החברה תצליח לממש את יעדיה כאמור, וזאת, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתה כגון שינוי בדין או רגולציה, קשיים במשאים ומתנים, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישורים כמתחייב על פי דין ולרבות גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם. שינויים אלו עשויים להשפיע על יעדי החברה והגשמתם.

3.14. צפי להתפתחות בשנה הקרובה – רמת החברה

במהלך העסקים הרגיל, מנהלת החברה משאים ומתנים להתקשרויות בעסקאות נוספות לרכישת מקרקעין ו/או עסקאות קומבינציה בארץ לצורך הקמה של נכסים מניבים ובנייה למגורים. במועד דוח זה, אין כל וודאות כי מו"מ כלשהו יתגבש לכלל עסקה מחייבת.

בחודש אוקטובר 2020 השלימה החברה את ביצוע עבודות הקמת מגדל המשרדים ברמת החייל בתל אביב, לרבות ביצוע עבודות ההתאמה לשוכר והמושכר נמסר לשוכר.

בפרויקט ויתניה תל אביב החברה השלימה את הקמת שלב ב' (הקמת מגדל משרדים) והיא בשלבים מתקדמים של אישור תוכנית עיצוב לשלב ג' של הפרויקט ובמקביל מקדמת את הוצאת היתרי הבנייה לשלב זה.

בפרויקט קריית אריה בפתח תקווה החברה החלה בעבודות דיפון וחפירה לבניית שלב א' של הפרויקט שכולל מרתפי חניה ומבנה משרדים של כ-13,000 מ"ר.

ביום 19 במרץ 2019 חתמה החברה על הסכם לרכישת מקרקעין ברחוב המרפא 2 בירושלים וביום 6 במאי 2020 השלימה החברה את רכישת המקרקעין. החברה השכירה חלק מהשטחים בחלק הבנוי והיא פועלת להשכרת יתרת השטחים. במקביל, בשלב ב', מתכננת החברה את הקמת הפרויקט בשטחים שנותרו (למעלה ממחצית המגרש) על פי התב"ע הנוכחית, כ-60,000 מ"ר ולהקימו. בד בבד עם שלב ב' כאמור, יוזמת החברה תוכנית בינוי להגדלת זכויות הבנייה הקיימות.

בנוסף, ביום 5 בנובמבר 2019 דיווחה החברה כי היא מנהלת מו"מ עם חברות בבעלות מר בני לנדא ("לנדא"), צד שלישי שאינו קשור לחברה. על פי מתווה העסקה המתגבש במסגרת המו"מ, החברה עשויה לרכוש מלנדא

מחצית מהזכויות במקרקעין בנס ציונה, בסכום של כ-90 מיליון ש"ח ולהקים יחד עם לנדא מבנים על המקרקעין ביעוד תעסוקה, והכל בכפוף, בין היתר, להתקשרות עם שוכר עימו מתנהל מו"מ במקביל. מהמועד בו דיווחה החברה על המו"מ עם לנדא, חל שינוי בעקבות התפשטות נגיף הקורונה והמו"מ מתייחס לרכישת מחצית מהזכויות של חלק מהמקרקעין המהווה את שלב א' של הפרויקט, בסכום של 35 מיליון ש"ח.

בנוסף, ביום 4 בנובמבר 2020 דיווחה החברה כי היא מנהלת מו"מ עם בנק הפועלים ביחס למכירה של שטחים בהיקף כולל של 60,000 מ"ר בשלב ג' של פרויקט ויתניה תל אביב בלה-גווארדיה.

האמור בפסקה לעיל כולל מידע צופה פני עתיד אשר מתבסס על הערכות החברה. עם זאת, אין כל וודאות כי החברה תצליח לממש את יעדיה ולהשלים את הבנייה כאמור לעיל - במועד אותו היא צופה, וזאת, בין היתר, בשל התלות בגורמים חיצוניים אשר אינם בשליטתה כגון שינוי בדין או רגולציה, עיכוב בקבלת היתרי בנייה ו/או אישור הועדה המחוזית ורשויות נוספות כמתחייב על פי דין, קשיים בהשכרת הנכסים ו/או שיווקם, קשיים מול ספקים ו/או עיכובים בתהליך הבנייה שאינם בשליטת החברה ו/או מתחרים או שינויים בשוק בו פועלת החברה לרבות המצב המשפטי, ולאור השפעתם של גורמי הסיכון שהחברה חשופה להם. שינויים אלו עשויים להשפיע על הערכות החברה באשר להליך הבנייה בגין פרויקטים אלו וסיומם.

3.15. אירועים לאחר תאריך המאזן

ראה באור 26 לדוחות הכספיים.

3.16. דיון בגורמי סיכון

לתיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה, ראו סעיף 2.2.2 לעיל.

סיכוני מקרו:

3.16.1. התפשטות נגיף הקורונה

להתפשטות נגיף הקורונה ייתכנו השפעות מהותיות על פעילות החברה ובפרט ככל שההשפעות יתמשכו ויוחרפו מעבר למצב במועד פרסום הדוח.

לפרטים נוספים ראה סעיף 1.1.2 לעיל.

3.16.2. האטה כללית בשוק הישראלי

הביקושים וההיצעים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מהתפתחויות ומגמות מקרו-כלכליות בארץ העשויות לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.

האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעליה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של שוכרים. כמו-כן, ענף הנדל"ן, עלול להיות מושפע בתקופות של מיתון בדרך של צמצום מקורות המימון, קושי בקבלת ליווי בנקאי, אשר עלול להשפיע על יכולת הכניסה לפרויקטים חדשים, היכולת לבצע מימון מחדש לפרויקטים, גידול בהוצאות המימון וקיטון בביקושים.

3.16.3 קשיי מימון וגיוס הון

משבר פיננסי, מחנק אשראי וקיטון בהיקף ההון והחוב שיגויס בשוק ההון הישראלי, עלולים לפגוע באפשרות החברה לגיוס מימון לשם השגת יעדיה העסקיים וביצוע השקעות נוספות. כמו כן, יכולת הבנקים להעניק מימון לענף הנדל"ן, עלולה להיות מושפעת ממגבלות ספציפיות המוטלות עליהם, כגון דרישות מחמירות להלימות הון ומגבלות לחשיפה ענפית.

3.16.4 חשיפה לשינויים בשערי הריבית

לחברה אשראי בריבית משתנה לפיכך עלייה בשיעור הריבית בהלוואות כאמור עלולה לגרום לעלייה בהוצאות המימון של הקבוצה ולשחיקה ברווחיות החברה ובתזרים המזומנים שלה. בנוסף, עלייה בשיעור הריבית עלולה להשפיע על המשק ולקוחות הקבוצה.

3.16.5 מצב תעשיית ההייטק

האטה בתחום תעשיית ההייטק בארץ ובעולם עלולה לגרום לירידה בביקושים לנכסים מניבים עבור תחום זה וכן לירידה במחירי השכירות של נכסים אלו, באופן שיפגע לרעה על תוצאות פעילותה של החברה.

סיכונים ענפיים :

3.16.6 שינויים רגולטוריים

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת וכפופה להליכים רגולטורים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה, איכות הסביבה ובטיחות. שינוי בדרישות אלו וקביעת דרישות נוספות עלול להשפיע לרעה על החברה עקב הוצאות לא צפויות. כמו כן, לאור משך הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של פרויקט, החל משלב היזום ועד לבנייתו בפועל, נדרש על פי רוב הון משמעותי לפיתוח נדל"ן בישראל. אילוצי זה מהווה מגבלה על פעילות החברות בענף ועשויה להיות לו השפעה מהותית על רווחיות פרויקטים, זמינות מקורות מימון ועלותם. לפרטים נוספים ראו סעיף 3.10.1 לעיל.

3.16.7 סיכוני מטבע

חלק מהתחייבויות החברה הינן בדולר ארה"ב. לחברה הכנסות מחוזי שכירות הצמודים לדולר. עקב כך, חשופה החברה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של הדולר. יצוין, כי בסמוך למועד פרסום דוח זה עומד שע"ח של הדולר נע סביב 3.3 ש"ח לדולר.

3.16.8 מימון, אשראי ונזילות

ענף הנדל"ן בישראל מושפע מהיקף האשראי אשר מעמידה לו המערכת הבנקאית והחוץ-בנקאית. כתוצאה מיישום רפורמות מבניות שיושמו בשנים האחרונות בשוק ההון (לרבות, רפורמת בכר, הרפורמה בפנסיה, הרפורמה במס והרפורמה של ועדת חודק לשוק החוב הקונצרני), חדלו הבנקים להיות ספקי האשראי העיקריים למגזר העסקי, והתפתח שוק אשראי חוץ-בנקאי. על אף זמינותם של מקורות מימון החוץ-בנקאיים, האשראי הבנקאי מהווה עדיין מקור מימון עיקרי בליווי פרויקטים יזמיים לבנייה.

3.16.9. סיכוני מחיר

החברה נוהגת לרכוש קרקעות ולהקים נדל"ן מניב הכולל שטחי משרדים מסחר וחניות ולהשכיר את נכסיה לתקופות בינוניות וארוכות טווח. עם תחילת הליך התכנון והבנייה של נכסי החברה, נוהגת החברה לפעול לאיתור שוכרים לנכסים אלו ובדרך זו לצמצם את חשיפתה לתנודות במחירי ההשכרה של הנכסים ו/או לגרום לאכלוס מהיר של הנכסים מיד עם גמר בנייתם. ברוב המקרים פועלת החברה עם שותפים ובדרך זו מצמצמת את חשיפתה לירידת מחירי השכירות, כמו גם לפינוי שטחים על ידי שוכרים בשל קשיים כלכליים או סיבות אחרות. שינויים בביקוש ובהיצע בעיקר באיזורי ביקוש בהם פועלת החברה, עלולים אף הם לפגוע במחירי השכירות לשטחי המשרדים של החברה.

3.16.10. שינויים במדד תשומות הבניה למשרדים

החברה חשופה לעלייה בתשומות הבניה, בהיבט של עלויות ההקמה – מחירי חומרי הגלם בהם משתמשת החברה ושכר העבודה מושפעים מעלויות במדד תשומות הבניה למשרדים. במהלך שנת 2020 מדד זה רשם עליה בשיעור של 1.9% לעומת עלייה בשיעור של 1.1% במהלך שנת 2019 ועלייה בשיעור של 2% בשנת 2018¹⁷. במידה ותחזור מגמת העלייה במדד תשומות הבניה, היא עלולה להשפיע על התוצאות העסקיות של החברה, זאת לאור הגידול בעלויות הבניה מחד, בעוד שמחירי המכירה/השכרה הינם פונקציה של מחירי השוק המושפעים בעיקר מהביקושים ולא תולדה של שינוי בעלויות כאמור.

3.16.11. שינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

החברה חשופה לשינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה המוחזק על ידה. מדיניות החברה, בבואה לקבוע את השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהשקעות המבוצעות על-ידה, אשר יש לו השפעה כמותית מהותית על דוחותיה הכספיים של החברה, מתבססת בעיקר על ביצוע הערכות שווי חיצונית מאת מעריך שווי חיצוני ובלתי תלוי, ואשר נערכות על פי כללי שמאות בינלאומיים מקובלים. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ועל תוצאות פעולותיה של החברה.

סיכונים מיוחדים:

3.16.12. ירידה בשיעורי תפוסה/אכלוס ובכושר התשלומים של השוכרים

החברה עלולה שלא להשיג את שיעור הגידול הצפויים בתפוסה או בדמי השכירות, כפי שחזתה. כמו כן, ירידה בכושר תשלומים של שוכרים עלולה להביא לגידול בהפרשות לחובות מסופקים או לחילופין עלול להביא לסיום הסכמי שכירות ו/או לפינוי שוכרים מפרויקטים של החברה.

3.16.13. שוכרים יחידים בנכסים מהותיים

לחברה חשיפה הקשורה באיתנות שוכרים עיקריים וכושר התשלום שלהם.

¹⁷ ממאגר הנתונים של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

3.16.14. אמות מידה פיננסיות

האשראי הקיים של חברות הקבוצה עשוי להיות כפוף לאמות מידה פיננסיות וככל שהן לא תעמודנה באמות מידה אלה, הדבר עלול להביא להאצת מועד פירעונו של האשראי ובכך להרע את מצבה של החברה לרבות נזילותה, עסקיה, תוצאות פעולותיה ומצבה הפיננסי.

3.16.15. זמינות כח אדם

בשנת 2020 המשיך המחסור בכוח אדם בענף הבנייה, ענף בו חלק ניכר מהעובדים הם עובדים זרים (לרבות משטחי יהודה ושומרון). המצב הביטחוני בישראל, כמו גם הסגר המוטל לעתים על איזורי יהודה ושומרון, הביאו אף הם למחסור מתמשך בכוח עבודה זה, ובשנת 2020 פעלו בענף מספר קטן של עובדים זרים מיהודה ושומרון.

נוכח החרפת המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העבודה של העובדים בענף הבנייה בכלל ושל העובדים הזרים בענף הבנייה בפרט. המחסור ואי-זמינותו של כוח אדם מיומן, משפיעים, כאמור, על עלויות הבנייה ומאריכים את לוחות הזמנים לביצוע פרויקטים בענף הבנייה.

להלן הערכת החברה לגבי מידת ההשפעה של גורמי הסיכון על החברה והחברות המוחזקות על ידי :

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה			
השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה	
סיכונים מקרו			
X			התפשטות נגיף הקורונה
X			האטה כללית בשוק הישראלי
X			קשיי מימון וגיוס הון
X			חשיפה לשינויים בשערי ריבית
	X		מצב תעשיית ההייטק
סיכונים ענפיים			
	X		שינויים רגולטוריים
	X		סיכונים מטבע
X			מימון אשראי ונזילות
X			סיכונים מחיר
	X		שינויים במדד תשומות הבניה
X			שינויים בשווי ההון של נדל"ן להשקעה
סיכונים ייחודיים לחברה			
X			ירידה בשיעורי תפוסה/אכלוס ובכושר התשלומים של השוכרים
	X		שוכרים יחידים בנכסים מהותיים
	X		אמות מידה פיננסיות
	X		זמינות כח אדם

3.17. חברות בנות וכלולות

3.17.1. להלן פרטים בדבר חברות בנות וחברות קשורות המהותיות בקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 (באלפי ש"ח):

שם חברת הבת	סוג מניה	ערך נקוב (בש"ח)	מספר מניות שמחזיקה החברה	הון רשום בע"ח (בש"ח)	הון רשום במניות	הון מונפק במניות	שעור החזקה בהון	שעור החזקה בהצבעה	שעור מהסמכות למנות דירקטורים	עלות מניות	סה"כ השקעה ליום 31.12.2020	יתרת הלוואות
א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ	רגילה	1.00	498,750	510,000	510,000	499,000	99.95%	99.95%	99.95%	32,399	178,732 (*)	50,061
Vitania USA	רגילה	ללא	1,123.556	1,000	10,000	1,208.529	100%	100%	100%	5,317	(7,084)	9,807
זיואל השקעות בע"מ	רגילה	1.00	1,410	35,700	35,700	3,000	47%	47%	47%	1	56,289	--
רוני דו השקעות בע"מ	רגילה	1.00	50	35,700	35,700	100	50%	50%	50%	1	62,329	--
מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	רגילה	1.00	900	1,000	1,000	1,000	90%	90%	90%	1	115,197	36,447
AV Szafarnia SP.Zo.o	רגילה	50 זלוטי	1,000	50,000 זלוטי	1,000	1,000	100%	100%	100%	71	(48,407)	48,695

(*) כולל שטר הון בסך של 40,965 אלפי ש"ח.

3.17.2. להלן פרטים בדבר הרווח (הפסד) של חברות בנות ועסקאות משותפות לשנת 2020 (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020		החברה
אחרי מס	לפני מס	
17,635	23,383	א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ
3,723	4,922	רוני דו השקעות בע"מ
1,372	1,378	Vitnia USA
(750)	(727)	זיואל השקעות בע"מ
4,571	6,230	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ
(126)	(126)	AV Szafarnia SP.Zo.o

3.17.3. להלן פרטים על הכנסות (הוצאות) ריבית, דיבידנד ודמי ניהול שנכללו בדוחות הכספיים של החברה כהכנסות (הוצאות) מחברות בנות ועסקאות משותפות בשנת 2020 (באלפי ש"ח):

רווח (הפסד) לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			החברה
דיבידנד	דמי ניהול	ריבית	
--	588	3,746	א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000)
1,106	2,212	--	רוני דו השקעות בע"מ
--	588	--	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ
--	--	(544)	Vitnia USA
30,550	542	(1,176)	זיואל השקעות בע"מ
--	--	--	AV Szafarnia SP.Zo.o

* * *



ויתניה בע"מ

דוח דירקטוריון לשנה

שהסתיימה ביום 31.12.2020

25 במרץ 2021

25 במרץ 2021

דוח דירקטוריון החברה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020

מוגש בזאת דוח דירקטוריון של ויתניה בע"מ וחברות מוחזקות שלה (להלן: "החברה" או "הקבוצה") ליום 31 לדצמבר 2020 ולשנה שנסתיימה באותו תאריך.

א. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1. כללי

א. ויתניה בע"מ (להלן: "ויתניה" ו/או "החברה") נתאגדה כחברה פרטית ביום 23 בינואר 1995 על פי פקודת החברות [נוסח חדש], תשמ"ג-1983. מניות החברה ואגרות החוב שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב וחלות עליה הוראות חוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו. נכון למועד דוח זה פועלת החברה בעיקר בישראל במישרין ובאמצעות חברות בנות, חברות כלולות ושותפויות בפיתוח, ייזום, בנייה, השבחה, השכרה והפעלה של נכסים מניבים הכוללים שטחי משרדים, מסחר, חניות ובנייה למגורים. נכסיה המניבים של החברה ממוקמים באזורים הזוכים לביקוש רב לשטחי משרדים ולמסחר וזאת בשל מיקומם הנוח והנגישות הרבה אותם הם מציעים. החברה עוסקת בהשכרתם של נכסים אלו לשוכרים שונים, לרבות בשכירות לטווח ארוך ולטווח הבינוני ובהפעלתם של הנכסים המניבים. לחברה סך של כ-220,000 מ"ר נכסים מניבים ועוד כ-280,000 מ"ר בהליכי תכנון ופיתוח בשלבים שונים.

ב. משבר הקורונה והשפעתו על הפעילות העסקית של החברה

בתחילת שנת 2020 עם התפרצות נגיף הקורונה שהחל בסין והתפשט למרבית מדינות העולם ואף הוכרז כמגיפה עולמית על ידי ארגון הבריאות העולמי, נקטו מדינות רבות בצעדי התגוננות כגון: הגבלת מעברים בין המדינות, צמצום התקהלויות, אמצעי בידוד והגבלות משמעותיות על הפעלת עסקים, לרבות סגירת מרכזי מסחר ובילוי והגבלת כמות העובדים שיכולים להגיע למקום התעסוקה, כל זאת במטרה לבלום את התפשטות הנגיף. הגבלות אלו גרמו לצמצום הפעילות העסקית בארץ ובעולם עד לכדי משבר כלכלי עולמי וירידות בשווקים הפיננסיים.

החל מאמצע מרץ 2020 תוקנו תקנות לשעת חירום אשר הגבילו באופן משמעותי את הפעילות העסקית במשק. בתחילת מאי, עם השיפור בנתוני התחלואה, החלה ממשלת ישראל בהקלות הדרגתיות במטרה לחזור לפעילות עסקית מלאה. לקראת חגי תשרי בחודשים ספטמבר-אוקטובר 2020 ובעקבות עלייה משמעותית בתחלואה, חזרה הממשלה להטיל הגבלות על המשק עד כדי סגר שני. בחודש דצמבר 2020 הטילה הממשלה סגר שלישי שנמשך עד לסוף חודש ינואר 2021. נכון לתאריך פרסום הדוח המשק חזר לפעילות כמעט מלאה בכפוף לעמידה בהנחיות משרד הבריאות.

לאור היות המשבר אירוע דינאמי ומתמשך המאופיין באי-וודאות רבה, מידת השפעתו על הפעילות העסקית העתידית במשק תלויה בהיקף התממשותם של המשתנים השונים הקשורים בהתמודדות עם התפשטות הנגיף בארץ ובעולם ובהם, משך הזמן בו ימשיך ויתפשט הנגיף למול היכולת למציאת חיסון ו/או תרופה, היקף ומשך ההגבלות על הפעילות העסקית כתוצאה מכך, רמת התמיכה הממשלתית במשק, המצב הכלכלי הבינלאומי וכיו"ב.

כבר עתה ניתן לומר כי כחלק מהשלכות המגיפה צומצמה הפעילות העסקית במשק והוא נכנס למיתון אשר משכו אינו ברור. על פי פרסום של בנק ישראל לעדכון התחזית המקור-כלכלית מיום 22.12.2020, התוצר צפוי להתכווץ בשנת 2020 בשיעור של 5%-6% ולצמוח בשנת 2021 בשיעור של 1%-6.5%.

לפרטים נוספים בעניין משבר הקורונה ראה סעיף 1.1.3 בפרק א' לדוח השנתי של החברה ליום 31.12.2020.

במהלך תקופת ההגבלות, פנו מספר דיירים לחברה בבקשה להקלות שונות בתשלומי שכר הדירה. החברה אפשרה רק במקרים מסויימים דחיית תשלומים או תשלום מופחת והאמור איננו מהותי לפעילותה של החברה. החברה מעריכה כי גם הפגיעה בדמי השכירות לאורך זמן תהיה לא מהותית לפעילותה.

תמהיל ההכנסות בפרוטפוליו של החברה

להלן מידע באשר להתפלגות ההכנסות מחוזים חתומים לפי שימושים וכן לנתוני הגבייה המעודכנים מתחילת משבר הקורונה:

% הכנסות משכר דירה לפי שימושים		% גבייה 4/2020	% גבייה 7/2020	% גבייה 10/2020	% גבייה 1/2021
משטחי מלונאות (*)	2%	--	--	--	100%
משטחי מסחר	4%	52%	64%	70%	75%
משטחי סופרמרקטים	5%	100%	100%	100%	100%
משטחי אולמות תצוגה לרכבים	9%	100%	100%	100%	100%
משטחי משרדים (כולל החניות)	80%	95%	98%	98%	98%
סה"כ	100%				

(*) נכון ליום פרסום דוח זה החברה ושותפותיה לנכס חתמו על הסכם עם שוכר המלון ברמת החייל ולפיו, לתקופה שמחודש אפריל 2020 ועד סוף מרץ 2021, השוכר ישלם 1/3 משכר הדירה במזומן, 1/3 בפריסה לשנתיים ויקבל ויתור על 1/3 נוסף.

נכון לשנת 2020 הסתכם חוסר הגבייה כתוצאה ממשבר הקורונה בכ-5 מיליון ש"ח. יודגש כי המידע שלעיל אינו מלמד על ויתור שכר הדירה שטרם נגבה. כמו כן, מחזיקה החברה ב-33% ממלון דריסקו בתל אביב אשר נכון למועד פרסום דוח זה חזר לפעילות וזאת בהתאם להנחיות הממשלה. פעילות המלון איננה מהותית לעסקי החברה.

פרויקטים בייזום והקמה

החברה מעורבת ב-3 פרויקטים להקמה בשלבים שונים של תכנון וביצוע ובהיקף בנייה כולל של כ-540,000 מ"ר כולל זכויות עתידיות (חלק החברה כ-369,500 מ"ר) כמפורט להלן. נכון למועד פרסום דוח זה למשבר הקורונה לא היתה השפעה מהותית על הפרויקטים האמורים.

1. **פרויקט מתחם ויתניה תל אביב בלה-גווארדיה** (חלק החברה 50%)
שלב ב' של הפרויקט, מגדל משרדים של כ-40,000 מ"ר, נמצא בשלבי סיום וטופס אכלוס התקבל לאחר תאריך המאזן, כאשר יתרת ההשקעות הצפויה למועד פרסום הדוח מסתכמת לסך של כ-7 מיליון ש"ח כולל עבודות התאמה לשוכרים (חלק החברה 3.5 מיליון ש"ח).
שלב ג' של הפרויקט נמצא בשלבי תכנון סופיים וכולל כ-150,000 מ"ר של מרתפי חניה ומגדלי משרדים, מלונאות ומגורים וכן אולם ספורט עבור עיריית תל אביב, כחלק מהמטלות הציבוריות. ההשקעה הצפויה לשלב זה מסתכמת לסך של כ-800 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-400 מיליון ש"ח).

2. **פרויקט קריית אריה בפתח תקווה** (חלק החברה 50%)
שלב א' המתוכנן של הפרויקט כולל כ-13,000 מ"ר משרדים במבנה אחד נפרד ועוד כ-40,000 מ"ר מרתפים אשר בחלקם ישמשו את השלבים הבאים.
פרויקט זה צפוי להתאפיין בתקופה הקרובה בעיקר בעבודות לצורך ביסוס המרתפים כאמור. יתרת העלויות הצפויות לסיום שלב א' זה למועד פרסום הדוח מסתכמת לסך של כ-220 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-110 מיליון ש"ח).
יתרת העלויות הצפויות להשלמת הפרויקט כולו (כ-120,000 מ"ר על-קרקעי וכ-75,000 מ"ר מרתפים) מסתכמת לסך של כ-980 מיליון ש"ח (חלק החברה 490 מיליון ש"ח).

3. **הר חוצבים, ירושלים** (חלק החברה 100%)
פרויקט זה נמצא בשלבי תכנון ראשוניים לחלק המגרש שטרם נבנה (כ-14 דונם) הכוללים, בין היתר, הגדלת זכויות הבנייה לכ-120,000 מ"ר על-קרקעי וכן מרתפי חניה של כ-50,000 מ"ר. טרם נקבע מועד לתחילת העבודות.
היקף ההשקעה הצפוי להקמת הפרויקט מסתכם לסך של כ-780 מיליון ש"ח.
לגבי שטחי המגרש שכבר בנויים (כ-14,700 מ"ר הכוללים בעיקר שטחי מעבדות, חדרי נקיים, מחסן לוגיסטי של כ-1,000 מ"ר ומרכז אנרגיה). בתקופת הדוח נחתמו חוזי שכירות בסך כולל של כ-3.5 מיליון ש"ח הכנסות בשנה. במקביל מתנהלים מ"מ נוספים להשכרת יתרת השטחים הבנויים.

כיוון שעדיין לא ניתן להעריך את עומקו של המשבר הכלכלי כמו גם את האפשרות להתפרצויות נוספות של הנגיף, יכולה להיות השפעה על הביקושים שיבואו לידי ביטוי בירידה במחירים, בשיעורי התפוסה בנכסים ובירידת שווי נכסים. יחד עם זאת ולאור המגוון הרחב של השוכרים, מגוון אפשרויות השכירות שהחברה מציעה ופיזורם הגיאוגרפי של הנכסים וכן לאור יתרות המזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות (ראה גם "אשראי בר דיווח" בסעיף 3 שלהלן), להערכת החברה, יש לה יכולת פיננסית טובה להתמודדות עם השלכות המשבר במידת הצורך. הנהלת החברה תמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותפעל בהתאם.

יובהר כי הערכות החברה כאמור מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 (להלן: "**חוק ניירות ערך**"), ועשויה שלא להתממש או להתממש באופן חלקי, בשל גורמים שאינם בשליטת החברה.

2. ניתוח המצב הכספי

כללי

היחס השוטף ליום 31.12.2020 הינו 0.24 (כולל נכסים המוחזקים למכירה) לעומת 0.23 ליום 31.12.2019. סך כל נכסי החברה ליום 31.12.2020 עומד על 2,230,223 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 1,891,849 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. החברה מממנת נכון ליום 31.12.2020 כ- 51% מנכסיה במימון זר, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואג"ח סחירות. ליום 31.12.2019 – 49%.

נכסים שוטפים

נכון ליום 31.12.2020 הסתכמו הנכסים השוטפים לסך של כ- 125,988 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 110,983 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. עיקר השינוי בנכסים השוטפים לעומת 31.12.2019 נובע מגידול ביתרת המזומנים כתוצאה מהרחבת סדרה ה' של אגרות חוב וניצול מסגרות אשראי פנויות.

נכסים מוחזקים למכירה

החברה חתמה על שני חוזי מכר: האחד למכירת מגרש באבן גבירול והשני למכירת מגרש בחוף מגדל. מועד ההשלמה הצפוי ומסירת הנכסים עתיד לחול בשנת 2021 ולכן החברה מיינה את הנכסים לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

נכסים בלתי שוטפים

נכון ליום 31.12.2020 הסתכמו הנכסים הבלתי שוטפים לסך של כ- 2,060,893 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 1,780,866 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. השינוי נובע בעיקר מגידול בהשקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח ונדל"ן להשקעה (בעיקר בפרויקט מגדל ויתניה ברמת החייל, פרויקט הר חוצבים בירושלים ופרויקט ויתניה תל אביב בלה-גווארדיה שלב ב'), ומעליית ערך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח.

התחייבויות שוטפות

ההתחייבויות השוטפות של החברה ליום 31.12.2020 הסתכמו לסך של כ- 694,498 אלפי ש"ח, לעומת סך של כ- 483,517 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. עיקר הגידול נובע מקבלת אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים וממימון הלוואות מתאגידים בנקאיים מזמן ארוך לזמן קצר עקב מועד פרעון.

התחייבויות לא שוטפות

ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31.12.2020 הסתכמו לסך של כ- 634,789 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 581,091 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. עיקר הגידול נובע מקבלת הלוואות נוספות מתאגידים בנקאיים והרחבת סדרה ה' של אגרות חוב.

הון עצמי

ההון העצמי (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) ליום 31.12.2020 הסתכמו לסך של כ- 900,936 אלפי ש"ח לעומת סך של כ- 827,241 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019. השינוי בהון העצמי נובע מצד אחד מהרווח הכולל בשנת 2020 בסך של 103,695 אלפי ש"ח ומחלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בסך של 30,000 אלפי ש"ח מצד שני.

3. תוצאות הפעילות

תמצית דוחות רווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
59,299	63,940	66,330	הכנסות משכירות ותפעול
1,117	-	-	הכנסות ממכירת דירות בפולין
16,430	23,932	11,694	הכנסות ממכירת משרדים
2,384	7,395	4,694	הכנסות מתפעול בית מלון
1,719	-	-	הכנסות מביצוע עבודות בנייה
46,784	50,613	53,195	רווח גולמי
116,965	141,969	151,883	רווח תפעולי
108,029	156,907	134,241	רווח לפני מסים על ההכנסה
86,483	132,411	103,161	רווח נקי
1,777	755	534	סה"כ רווח כולל אחר
88,260	133,166	103,695	סה"כ רווח כולל

הכנסות ורווח גולמי

הכנסות החברה משכירות ותפעול בשנת 2020 הסתכמו לסך של 66,330 אלפי ש"ח לעומת סך של 63,940 אלפי ש"ח בשנת 2019. העלייה נובעת בעיקר מגידול בשטחים מושכרים עקב אכלוס מגדל ויתניה ברמת החייל. הכנסות החברה בשנת 2020 ממכירת משרדים הסתכמו לסך של 11,684 אלפי ש"ח כתוצאה ממכירת שטח משרדים. לפרטים נוספים ראה באור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020. הרווח הגולמי בשנת 2020 הסתכם לסך של 53,195 אלפי ש"ח לעומת רווח גולמי בסך של 50,613 אלפי ש"ח בשנת 2019.

עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

החברה רשמה בדוחותיה לשנת 2020 עליית ערך, נטו בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח בסך של 114,784 אלפי ש"ח, לעומת עליית ערך בסך של 102,265 אלפי ש"ח בשנת 2019. עיקר עליית הערך בסך של כ- 86,581 מיליון ש"ח נרשמה בגין פרויקט הר חוצבים בירושלים.

הוצאות הנהלה וכלליות

הוצאות הנהלה וכלליות בשנת 2020 הסתכמו לסך של כ- 14,421 אלפי ש"ח לעומת סך של כ-13,974 אלפי ש"ח בשנת 2019. עיקר הגידול נובע מאישור מענקים ליו"ר דירקטוריון ומנכ"ל החברה. ראה גם באור 24ה'(7) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.

הוצאות / הכנסות אחרות

בשנת 2020 החברה רשמה הוצאות אחרות, נטו בסך של 1,157 אלפי ש"ח לעומת הכנסות אחרות נטו בשנת 2019 בסך של 4,240 אלפי ש"ח. ההוצאות האחרות שנרשמו בשנת 2020 נבעו בעיקר מהוצאות בגין פרויקטים שלא יצאו לפועל.

הוצאות מימון, נטו

הוצאות המימון, נטו בשנת 2020 הסתכמו לסך של 22,457 אלפי ש"ח לעומת סך של 15,713 אלפי ש"ח בשנת 2019.

הגידול נובע בעיקר מהפסקת הוון מימון לפרויקט מגדל ויתניה ברמת החייל עקב קבלת טופס איכלוס, ניצול מסגרות אשראי פנויות במהלך שנת 2020 ורישום הוצאות מימון בסך של כ-3,000 אלפי ש"ח מהתחשבות סופית עם השותף במסגרת מכירת המגרש באבן גבירול. לפרטים נוספים ראה באור 11(א)(2) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.

הוצאות מסים

בשנת 2020 החברה רשמה הוצאות מס נטו בסך של 31,080 אלפי ש"ח לעומת הוצאות מס נטו בשנת 2019 בסך של 24,496 אלפי ש"ח.

חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו

להלן פירוט חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות נטו:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	
(אלפי שקלים חדשים)			
15,237	29,713	2,973	חברות בשליטה משותפת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני
(4,012)	938	1,842	שותפות בארה"ב
11,225	30,651	4,815	

חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות כלולות, נטו בשנת 2020 הסתכם לרווח של 4,815 אלפי ש"ח לעומת רווח של 30,651 אלפי ש"ח בשנת 2019. הקיטון בסעיף זה נובע בעיקר מהפסדי שיערוך שנרשמו בחברות בשליטה משותפת המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, לעומת עליית ערך שנרשמה בשנת 2019.

4. נדילות ומקורות מימון

תזרים מזומנים לתקופה

תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 הסתכם בסך של 59,837 אלפי ש"ח ונבע בעיקר מקבלת דיבידנד בסך של 30,550 אלפי ש"ח מחברה בשליטה משותפת. תזרים המזומנים שנבע מפעילות שוטפת בשנת 2019 הסתכם לסך של 10,408 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 הסתכם לסך של 223,387 אלפי ש"ח ושימש בעיקר להשקעה בנדל"ן להשקעה בפיתוח והשקעה בנדל"ן להשקעה. תזרים המזומנים ששימש לפעילות השקעה בשנת 2019 הסתכם לסך של 129,579 אלפי ש"ח.

תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון לשנה שנסתיימה ביום 31.12.2020 הסתכם לסך של 188,001 אלפי ש"ח ונבע בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים, קבלת אשראי נוסף לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו והרחבת סדרה ה' של אגרות חוב. תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון בשנת 2019 הסתכם לסך של 121,496 אלפי ש"ח ונבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב סדרה ה'.

מקורות מימון

היקף האשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ליום 31.12.2020 (כולל חלויות שוטפות) הסתכם לסך של 581,781 אלפי ש"ח לעומת סך של 398,505 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019.

היקף האשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות) ליום 31.12.2020 הסתכם לסך של 212,211 אלפי ש"ח לעומת סך של 250,184 אלפי ש"ח ליום 31.12.2019.

החברה הנפיקה בבורסה אג"ח בנובמבר 2016 (סדרה ד'), באפריל 2017 (הרחבה של סדרה ד') וביוני 2018 (סדרה ה') ובמרץ 2020 (הרחבה של סדרה ה'). ליום 31.12.2020 אגרות החוב (סדרה ד' ו-ה') מוצגות במאזן בסך כולל של 351,748 אלפי ש"ח (מתוכו סך של 44,223 אלפי ש"ח מוצג כחלויות שוטפות בהתחייבויות שוטפות).

להלן מועדי פירעון של ההלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך:

<u>אלפי ש"ח</u>	
89,941	שנה ראשונה
36,315	שנה שנייה
37,815	שנה שלישית
30,815	שנה רביעית
107,266	שנה חמישית ואילך
<u>302,152</u>	

להלן מועדי הפרעון של אגרות חוב:

<u>אלפי ש"ח</u>	
44,223	שנה ראשונה – חלויות שוטפות
44,237	שנה שנייה
66,387	שנה שלישית
49,665	שנה רביעית
147,236	שנה חמישית ואילך
<u>351,748</u>	

דמי שכירות צפויים

לחברה הכנסות צפויות מדמי שכירות בפרויקטים מניבים המסתכמים בסך של כ-737,036 אלפי ש"ח החל מיום 1 בינואר 2021 ועד לשנת 2038. ללא מימוש אופציות להארכת החוזים בידי הלקוחות. ראה פירוט בסעיף 3.1.15 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2020.

אשראי בר-דיווח

ראה סעיף 3.7 לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2020.

5. אירועים בתקופת הדו"ח

- א. ביום 29.3.2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח מרווחי שנת 2019. בחודש אפריל 2020, שילמה החברה את הדיבידנד.
 - ב. לפרטים בדבר הנפקת אג"ח בדרך של הרחבת סדרה ה' ראה באור 17ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
 - ג. לפרטים בדבר השלמת עסקת רכישת מגרש בהר חוצבים בירושלים, ראה באור 9א' (1) לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.
 - ד. לפרטים בדבר חלוקת מענקים ליו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה, ראה באור 24ה' (7) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.12.2020.
 - ה. לפרטים בקשר עם הפרויקטים בפניו בינוי, ראה סעיף 3.2.4 בפרק א' לדוחותיה השנתיים של החברה ליום 31.12.2020.
 - ו. החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים ליום 31.12.2020 את הערכות השווי של פרויקט הר חוצבים בירושלים, מגדל ויתניה ברמת החייל וטרמינל פארק באור יהודה.
 - ז. בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 מתקיימים סימני אזהרה כהגדרת המונח "סימני אזהרה" בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 עקב גרעון בהון החוזר ליום 31.12.2020.
- דירקטוריון החברה בחן את קווי האשראי ותזרימי המזומנים הצפויים של החברה וקבע כי עקב יתרות המזומנים, מסגרות האשראי הבלתי מנוצלות ויכולת החברה להוסיף ולקבל הלוואות נוספות מתאגידים בנקאיים כנגד נכסי מקרקעין אשר בגינם אין הלוואות, אין חשש סביר כי במהלך תקופת תזרים המזומנים החזוי (השנתיים הקרובות) לא יעמוד התאגיד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד קיומן.

להלן הנחות העבודה שעמדו בבסיס התחזית:

1. לחברה ולחברות מוחזקות שלה (בבעלות מלאה) מסגרות אשראי בבנקים המהוות מקור מימון וכן נכסי מקרקעין משועבדים אשר בגינם אין הלוואות. להערכת הנהלת החברה ניתן יהיה לקבל הלוואות כנגד נכסים משועבדים אלה ו/או להגדיל את מסגרות האשראי בגינם.
2. החברה מעורבת במספר פרויקטי ייזום ולקחה בחשבון את סך ההון העצמי שיידרש עבור כל פרויקט בשנתיים הקרובות.
3. תזרים המזומנים יכול להשתנות ככל שהנהלת החברה והדירקטוריון שלה יאשרו כניסה לפרויקטים חדשים.

4. גביית שכ"ד בשנתיים הקרובות מתייחסת לנכסים המניבים המושכרים לצדדיים שלישיים נכון להיום. השינויים הצפויים בהכנסות משכ"ד בשנתיים הקרובות מתייחסים לגידול בהכנסות עקב אכלוס צפוי של נכסים שבנייתם צפויה להסתיים בטווח התחזית.
- יצוין כי מטעמי שמרנות, בתחזית שכר הדירה לשנת 2021 נלקחו בחשבון הכנסות בחסר בסך של 10 מיליוני ש"ח עקב משבר הקורונה. למעט הנחה זו לא הונחו הנחות מהותיות אחרות ביחס לצפי ההכנסה בתזרים החזוי שלהלן.
5. הטבלה שלהלן איננה כוללת הכנסות בחברות מוחזקות שאין בשליטת החברה. לגבי חברות מוחזקות בשליטת החברה בכוונת החברה להעביר מהן כספים באמצעות חלוקת דיבידנד ו/או באמצעות הלוואות. אין מניעה להעברת הכספים כאמור מהחברות המוחזקות הנמצאות בשליטת החברה.
- לגבי חברות כלולות אשר מוחזקות בשליטה משותפת של החברה, הנחת העבודה היא שיחולקו כספים מחברות אלה לחברה באמצעות חלוקת דיבידנדים.
6. לחברה הלוואות שמועד פירעון חל בטווח התחזית (שנתיים קרובות) והחברה מניחה שתוכל לפרוס את כולן לזמן ארוך ו/או להאריך את מועד הפירעונות ושלא תידרש לפרוע הלוואות אלה בפועל.
7. להלן טבלה המרכזת את תזרים המזומנים הצפוי לשנתיים הקרובות:

לשנה מ-1/22 עד 12/22 מיליוני ש"ח	לשנה מ-1/21 עד 12/21 מיליוני ש"ח	
		מקורות צפויים
234	56 ⁽¹⁾	יתרת פתיחה – מזומן בבנק / עודף משנה קודמת
57	31	פעילות שוטפת – גביית שכ"ד – חברה
48	16	– חברות מוחזקות
--	302 ⁽²⁾	פעילות מימון – מסגרות אשראי פנויות בבנקים / הגדלת מסגרות
--	48	– מכירת קרקעות
22	--	– דיבידנד מחברות כלולות
361	453	
-----	-----	
		התחייבויות צפויות
16	16	פעילות שוטפת – הוצאות שונות ⁽³⁾
12	60	פעילות השקעה – השקעות בפיתוח פרויקטים
95	57	פעילות מימון – תשלומי קרן + ריבית לבנקים ואחרים
54	56	– תשלומי קרן + ריבית אג"ח ד' + ה' ⁽⁴⁾
--	30	– חלוקת דיבידנד
177	219	
-----	-----	
184	234	עודף מקורות על שימושים
===	===	

הערות:

- (1) יתרת הפתיחה של המזומנים בסך של 56 מיליון ש"ח מורכבת מסך של 48 מיליון ש"ח בחברה סולו ועוד 8 מיליון ש"ח מזומנים בחברות בנות תחת שליטה אשר לגביהם אין כל מניעה ו/או מגבלה למשיכת מזומנים לתוך החברה ולשימושיה.
- (2) מזה כ-160 מיליון ש"ח מסגרות מאושרות, שהתקבלו מתאגידים בנקאיים המגובות בשעבוד של נכסי החברה ועוד כ-142 מיליון ש"ח אשר בכוונת החברה להרחיב כנגד נכסים אשר בנייתם הסתיימה.
- (3) ההוצאות השונות כוללות הוצאות הנהלה וכלליות, תשלומי מס וכן הוצאות נוספות שהחברה נדרשת לשלם מפעם לפעם.
- (4) בחצי השנה הקרובה התאגיד יממן תשלומי האג"ח כאמור מפעילותו השוטפת ו/או באמצעות יתרות המזומנים העומדות לרשותו.

8. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון שלה, ביכולתה של החברה לממן סכומים נוספים, מעבר לסכומים שפורטו לעיל, ככל שיידרשו לפעילותה ממקורות נוספים, כגון: צירוף שותפים לפרויקטים, מימוש נכסים ודחיית ביצועם של חלק מהפרויקטים בהקמה וגיוס כספים בשוק ההון.

9. ההנחות ותזרים המזומנים המוערך הצפוי בקבוצה כמפורט לעיל, הינם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, הכולל בין היתר תחזיות, הערכות ואומדנים ומידע אחר המתייחס לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה תלויה אך ורק בקבוצה, אלא בגורמים רבים נוספים.

המידע צופה פני העתיד מבוסס במידה מהותית, בנוסף לאינפורמציה הקיימת בחברה במועד עריכת דוח זה, על ציפיות והערכות נוכחיות של החברה לגבי מצב השווקים בהם פועלת הקבוצה, רמות הביקוש ומחירי השוק של נכסי הנדל"ן של הקבוצה, שיעורי התשואה של נכסים מניבים בשוק, עלויות תשומות בנייה וקבלני משנה, נתונים מקרו-כלכליים נוספים אשר פורסמו ומתפרסמים על ידי מקורות חיצוניים שונים אשר תוכנם לא נבחן על ידי החברה באופן עצמאי, וכן על התפתחויות עתידיות בכל אחד מהפרמטרים האמורים ועל השתלבותן של התפתחויות כאמור אלה באלה.

המידע כאמור עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה מהותית מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך הינם, בין היתר, שינויים והתפתחויות בסביבה הכללית ובשווקים בהם פועלת הקבוצה, לרבות שינויים בפרמטרים שפורטו לעיל והתממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה.

ח. מבחני רגישות

טבלת סיכום (באלפי ש"ח)

מכשיר רגיש	רווח/(הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים		
	(*)	10%	5%		(*)	10%	5%
דולר/שקל		(332)	(166)	(3,317)		166	332
זלוט/שקל		29	14	286		(14)	(29)
ריבית שקלית ריאלית	(65,413)	1,587	793	418,565	(793)	(1,587)	65,413
ריבית שקלית נומינלית	6,626	508	254	(161,738)	(254)	(508)	(6,626)
ריבית דולרית שאינה צמודה	40	8	4	(2,093)	(4)	(8)	(40)

(*) שינוי יומי מקסימלי בעקומי ריבית הינו שתי נקודות אחוז (200 נקודות בסיס).

ט. מידת ההתאמה בין מדיניות ניהול סיכונים שוק לבין ניהול הסיכונים בפועל

דירקטוריון החברה בחן את מידת ההתאמה בין מדיניות ניהול סיכונים שוק לבין ניהול הסיכונים בפועל ומצאן ראויות.

ב. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

1. כללי

לתיאור הסביבה הכללית והשפעת גורמים חיצוניים ביחס לחברה ראה סעיף 2.2.1 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2020.

2. תיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה

פעילות החברה חושפת אותה לסיכוני שוק שונים וסיכוני אשראי. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום של השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. ניהול הסיכונים כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע בידי האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה מר בוריס ברקאי, ר"ח, סמנכ"ל הכספים של החברה, אשר מדווח במקביל לדירקטוריון החברה על בסיס כל מקרה לגופו. לתיאור סיכוני השוק אליהם חשופה החברה ראה סעיף 2.2.2 בפרק א' לדוח התקופתי של החברה ליום 31.12.2020.

3. מדיניות התאגיד בניהול סיכוני השוק ואמצעי הפיקוח

כחלק מאמצעי צמצום החשיפות, חלק מהאשראי של הקבוצה הינו בריבית קבועה ולפיכך, לשינויים אפשריים בשערי הריבית השפעה חלקית בלבד על עלויות המימון של הקבוצה. כמו כן, עם תחילת הליך התכנון והבנייה של נכסי החברה, נוהגת החברה לפעול לאיתור שוכרים לנכסים אלו ובדרך זו לצמצם את חשיפתה לתנודות במחירי ההשכרה של הנכסים ו/או לגרום לאיכלוס מהיר של הנכסים מייד עם גמר בנייתם. לרוב פועלת החברה עם שותפים ובדרך זו מצמצמת את חשיפתה לירידת מחירי השכירות, כמו גם לפינוי שטחים על ידי שוכרים בשל קשיים כלכליים או סיבות אחרות.

מידי פעם החברה פועלת למימוש חלק מנכסיה (נכסים מניבים ו/או זכויות במקרקעין) כדרך נוספת לצמצום חשיפות ואף הגדילה את בסיס ההון שלה באמצעות הנפקת מניות בבורסה בתל אביב. דירקטוריון החברה מתעדכן מידי רבעון בפעילות החברה ובהשפעות אפשריות של הסיכונים השונים על פעילותה זו תוך בחינת האפשרויות לדרכי פעולה לצמצום החשיפות.

4. מבחני רגישות

בהתאם לתיקון התשס"ז בהוראות התוספת השנייה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים התש"ל (1970), ביצעה החברה מבחני רגישות לשינויים בגורמי סיכון המשפיעים על השווי ההוגן של "מכשירים רגישים".

תיאור פרמטרים, הנחות ומודלים

- א. שווי הוגן של ניירות ערך סחירים הינו שווי השוק שלהם.
- ב. שווי הוגן של הלוואות חושב על ידי היוון תזרימים עתידיים לפי ריבית המשקפת את סיכון האשראי של החברה למועד הדיווח.
- ג. מבחני רגישות לשינויים בריבית של איגרות חוב סחירות והלוואות שאינן סחירות בריבית קבועה, בוצעו לפי מח"מ (Duration).
- ד. אגרות חוב בריבית קבועה עד שנה לא נכללו במבחני רגישות לשערי ריבית, מאחר והשפעת השינויים בשערי הריבית על שווי ההוגן זניחה.
- ה. שווי הוגן של התקשרויות איתנות (שכירויות) בוצע לפי היוון תזרימי מזומנים באמצעות ריביות חסרות סיכון, בתוספת מרווח אשראי תואם.
- ו. פרמטרים:

פרמטר	מקור/אופן הטיפול
שערי חליפין	שערים יציגים ל-31.12.20
מחירי נ"ע סחירים	שערי סגירה ל-31.12.20
שערי ריבית	ריבית חסרת סיכון במגזר הרלוונטי ל-31.12.20 ולתקופה המתאימה, בתוספת מרווח המבטא את סיכון האשראי של החברה.

- ז. שינוי יומי מקסימלי בעקומי ריבית הינו שתי נקודות אחוז (200 נקודות בסיס). להלן שינויים יומיים מעבר ל-10% בגורמי הסיכון הרלוונטיים. עבור גורמי סיכון, בהם לא נצפו שינויים יומיים גדולים מ-10% במהלך 10 שנים האחרונות, מוצגות התוצאות של 4 תרחישים ($\pm 10\%$).

גורם סיכון	שינוי מקסימלי	תאריך
עקומי ריבית	20%	או שתי נקודות אחוז (200 נקודות בסיס), עפ"י הגבוה שביניהם.

טבלת סיכום (באלפי ש"ח)

מכשיר רגיש	רווח/(הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים		
	(*)	10%	5%		(*)	10%	5%
דולר/שקל		(332)	(166)	(3,317)		(332)	(166)
זלוטי/שקל		29	14	286		29	14
ריבית שקלית ריאלית	(65,413)	1,587	793	418,565	(65,413)	1,587	793
ריבית שקלית נומינלית	6,626	508	254	(161,738)	6,626	508	254
ריבית דולרית שאינה צמודה	40	8	4	(2,093)	40	8	4

(*) ראו סעיף ז' לעיל.

מבחני רגישות לשינויים בשע"ח דולר/שקל (באלפי ש"ח)

מכשיר רגיש	רווח/(הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים	
	10%	5%		10%	5%
מזומנים	3.537	3.376	3.215	3.054	2.894
זכאים ויתרות זכות	5	2	48	(2)	(5)
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(127)	(64)	(1,272)	64	127
סה"כ	(332)	(166)	(3,317)	166	332

מבחני רגישות לשינויים בשע"ח זלוטי/שקל (באלפי ש"ח)

מכשיר רגיש	רווח/(הפסד) מהשינויים		שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים	
	10%	5%		10%	5%
מזומנים ושוי מזומנים	0.944	0.902	0.859	0.816	0.773
חייבים ויתרות חובה	15	7	147	(7)	(15)
זכאים ויתרות זכות	16	8	157	(8)	(16)
סה"כ	29	14	286	(14)	(29)

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית ריאלית (באלפי ש"ח)

מכשיר רגיש	רווח/(הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים		
	(*)	10%	5%		(*)	10%	5%
חוזי שכירות בשקל צמוד	(81,229)	154	77	738,584	(81,229)	154	77
הלוואות בנקאיות	7,439	930	465	(113,639)	7,439	930	465
אגרת חוב סדרה ה'	8,378	503	251	(206,380)	8,378	503	251
סה"כ	(65,413)	1,587	793	418,565	(65,413)	1,587	793

(*) ראו סעיף ז' לעיל.

מבחן רגישות לשינויים בריבית שקלית נומינלית (באלפי ש"ח)

רווח/(הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים			מכשיר רגיש
(*)	-10%	-5%		5%	10%	(*)	
26	5	3	732	(3)	(5)	(26)	הלוואות לאחרים
(6,652)	(513)	(257)	(162,470)	257	513	6,652	איגרת חוב סדרה ד'
(6,626)	(254)	(508)	(161,738)	254	508	6,626	סה"כ

(*) ראו סעיף ז' לעיל.

מבחן רגישות לשינויים בריבית דולרית שאינה צמודה (באלפי ש"ח)

רווח/(הפסד) מהשינויים			שווי הוגן	רווח/(הפסד) מהשינויים			מכשיר רגיש
(*)	-10%	-5%		5%	10%	(*)	
(40)	(8)	(4)	(2,093)	4	8	40	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
(40)	(8)	(4)	(2,093)	4	8	40	סה"כ

(*) ראו סעיף ז' לעיל.

מאזן הצמדה ליום 31.12.2020

סה"כ	פריטים לא כספיים	בהצמדה למדד	בהצמדה לדולר	במטבעות אחרים	ללא הצמדה	
56,417			48	147	56,222	רכוש שוטף
65,760		4,932		157	60,671	מזומנים ושווי מזומנים
3,811	3,811					חייבים ויתרות חובה
						מלאי משרדים למכירה
43,342	43,342					נכסים המוחזקים למכירה
						השקעות, הלוואות ויתרות חובה לזמן ארוך
123,113	123,113					השקעה בחברות מוחזקות
1,563,762	1,563,762					נדל"ן להשקעה
338,907	338,907					נדל"ן להשקעה בפיתוח
6,365					6,365	הלוואה לאחרים
28,746	28,746					רכוש קבוע, נטו
2,230,223	2,101,681	4,932	48	304	123,258	סה"כ נכסים
						התחייבויות שוטפות
						אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך
581,781		14,016			567,765	לתאגידים בנקאיים
44,223					44,223	חלויות שוטפות אג"ח
7,771					7,771	התחייבויות לספקים
57,123		1,086	1,272	18	54,747	זכאים ויתרות זכות
3,600	3,600					התחייבויות שוטפות אחרות
						התחייבויות לזמן ארוך
						התחייבויות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי (לא כולל חלויות שוטפות)
212,211		91,104			121,107	אגרות חוב (לא כולל חלויות שוטפות)
307,525		196,901			110,624	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
1,808		295	1,012		501	מיסים נדחים
113,245	113,245					
1,329,287	116,845	303,402	2,284	18	906,738	סה"כ התחייבויות
						עודף (גירעון) נכסים על התחייבויות
900,937	1,984,836	(298,469)	(2,236)	286	(783,480)	
=====	=====	=====	=====	=====	=====	

מאזן הצמדה ליום 31.12.2019

סה"כ	פריטים לא כספיים	בהצמדה לדולר	בהצמדה לממד	ללא הצמדה	
		במטבעות אחרים	אלפי ש"ח		
31,129		443	3	30,683	רכוש שוטף
70,963		155		61,360	מזומנים ושווי מזומנים
8,891	8,891				חייבים ויתרות חובה
					מלאי משרדים למכירה
					<u>השקעות, הלוואות ויתרות</u>
					<u>חובה לזמן ארוך</u>
149,037	149,037				השקעה בחברות מוחזקות
1,035,094	1,035,094				נדל"ן להשקעה
535,070	535,070				נדל"ן להשקעה בפיתוח
12,302	12,302				מלאי קרקעות
20,766				20,766	הלוואה לאחרים
28,597	28,597				רכוש קבוע, נטו
					מסים נדחים
1,891,849	1,768,991	598	3	9,448	סה"כ נכסים
					<u>התחייבויות שוטפות</u>
					אשראי מתאגידים בנקאיים
					וחלויות שוטפות של
					הלוואות לזמן ארוך
398,505				14,100	לתאגידים בנקאיים
33,145				33,145	חלויות שוטפות אג"ח
19,157				19,157	התחייבויות לספקים
29,110		167	1,281	1,228	זכאים ויתרות זכות
3,600	3,600			26,434	התחייבויות שוטפות אחרות
					<u>התחייבויות לזמן ארוך</u>
					התחייבויות לזמן ארוך
					מתאגיד בנקאי (לא כולל
250,184				105,752	חלויות שוטפות)
245,415				90,568	אגרות חוב (לא כולל חלויות
3,325			2,341	197	שוטפות)
82,167	82,167			787	התחייבויות אחרות לזמן ארוך
					מיסים נדחים
1,064,608	85,767	167	3,622	211,845	סה"כ התחייבויות
827,241	1,683,224	431	(3,619)	(202,397)	עודף (גירעון) נכסים על
=====	=====	=====	=====	=====	התחייבויות

ג. היבטי ממשל תאגידי

1. תוכנית אכיפה פנימית

ביום 30.5.2011 אישר דירקטוריון החברה מתווה לאימוץ תכנית אכיפה פנימית בחברה וכן מינה את מר בוריס ברקאי, סמנכ"ל הכספים של החברה, כממונה על האכיפה הפנימית והממשל התאגידי בחברה, אשר יהיה מוסמך, בין היתר, לבצע את הפעולות הדרושות בקשר עם אימוץ תכנית אכיפה פנימית בחברה אשר הובאה לדיון ואושרה בדירקטוריון ביום 19.12.2013.

2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסיות

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות ולתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל שכירות מקצועית), תשס"ו, החליט דירקטוריון החברה ביום 17.2.2012 כי המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה, יהיה 3 זאת בהתחשב, בין היתר, בסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה ומורכבות פעילותה. למועד דוח זה, הדירקטורים אתי לנגרמן, יצחק שיסגל (פצקה), דן פרופר, גד פרופר, דני לרר וירון שמיע הינם בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כאמור.

3. מבקר פנימי

החברה מינתה מבקר פנימי החל מ- 17.2.2012 כמפורט להלן:

פרטי המבקר הפנימי

- א. שם המבקר: ר"ח עופר אורליצקי
- ב. מועד מינוי: 17 בפברואר 2012
- ג. המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) אינו מחזיק בניירות ערך של התאגיד המבוקר או של גוף קשור אליו.
- ד. למבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) לא היו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם התאגיד המבוקר או עם גוף קשור אליו.
- ה. המבקר הפנימי (לרבות הגורם החיצוני שמטעמו הוא פועל) אינו ממלא תפקיד בתאגיד פרט לתפקידו כמבקר פנימי.

דרך המינוי

- א. המבקר מונה לתפקיד בתאריך 17.2.2012 מתוך מספר מועמדים, וזאת בהתאם להחלטת דירקטוריון החברה ולאחר שנמצא מתאים לתפקידו עקב ניסיונו רב השנים בתפקידים דומים בחברות ובתאגידים גדולים ומסופים.
- ב. החובות, הסמכויות והתפקידים המוטלים על המבקר הם כדלהלן: ניהול מערך הביקורת הפנימית בתאגיד ובגופים המסונפים לו, ודיווח להנהלת החברה ולדירקטוריון באשר לממצאי הביקורת שעלו במסגרת בדיקותיו.
- סמכויותיו הן לבדוק כל דבר במסגרת הנושאים שהוגדרו בתוכנית עבודתו. למבקר גישה בלתי מוגבלת לרשומות החברה ונכסיה. נושאי הביקורת נקבעים על פי המלצת המבקר והנהלת החברה ובהחלטת הדירקטוריון.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד

דירקטוריון ויו"ר דירקטוריון החברה.

תכנית העבודה

נושאי הביקורת השנתיים המתייחסים לחברה ולחברות המוחזקות שלה בארץ, נקבעו תוך התבססות על סקר סיכונים שנעשה על ידי המבקר הפנימי בשנת 2020 והוגש ליו"ר הדירקטוריון, ליו"ר ועדת הביקורת ולמנכ"ל החברה, ותוך התבססות על המלצות המבקר והנהלת התאגיד. דירקטוריון החברה מחליט על תוכנית עבודת המבקר, לאחר שנבחנה על ידי ועדת הביקורת על פי הדין.

יצוין כי חרף קביעת תכנית העבודה כאמור, בידי המבקר הפנימי שיקול דעת לסטות מהתכנית המקורית, כל זאת בכפוף לאישור דירקטוריון החברה.

היקף העסקה

היקף העסקה של המבקר הפנימי ו/או הגורמים הפועלים מטעמו הסתכם בכ-400 שעות עבודה בשנת 2020. להערכת המבקר והנהלת החברה, תקציב הביקורת כאמור, מאפשר להגשים את מטרות הביקורת של החברה. ככל שיתגלה צורך להעמיק ולהרחיב את עבודתו של המבקר הפנימי, ידון העניין בוועדת הביקורת ויובא להחלטת דירקטוריון החברה.

עריכת הביקורת – תקנים מקצועיים

הביקורת תיערך בהתאם לתקני הביקורת הפנימית המקובלים בארץ ובעולם, ובהתאם להנחיות מקצועיות בתחום הביקורת הפנימית, כולל תקנים של לשכת המבקרים הפנימיים ובהתאם לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 וחוק החברות התשנ"ט-1999. למבקר הפנימי וצוותו ניסיון רב שנים בתחום הביקורת הפנימית, ביקורת חקירתית, מחשוב וידע נרחב בחשבונאות ומשפט.

המבקר הפנימי של התאגיד אמון על עריכת ביקורת אובייקטיבית, באמצעות יישום אותה גישת עבודה שיטתית המשתקפת בקובץ ההנחיות המקצועיות.

גישה למידע

לא הוגבלה גישת המבקר הפנימי לחומרים ומסמכים הרלוונטיים לפעילותו. הנהלת התאגיד הנחתה את הנהלות החברות הבנות לאפשר למבקר הפנימי גישה לכל נכס או מסמך.

דין וחשבון המבקר הפנימי

כל פרויקט ביקורת יסוכם באמצעות דין וחשבון בכתב, בו יפרט המבקר ממצאי ביקורת, ליקויים שנמצאו על ידו, המלצות לתיקון הליקויים, ותגובות הגורמים המבוקרים. ככלל, לאחר כשנה ממועד השלמת הביקורת בנושאים השונים, יעריך המבקר בדיקת תיקון ליקויים ויישום המלצות על הגורמים המבוקרים, וזאת בכל אותם ממצאים מהותיים שהתגלו בעבר, בכפוף לשיקול דעתו המקצועי ותוך התייעצות עם הנהלת התאגיד. כל ממצאי הביקורת הפנימית בנושאים הנ"ל, יתועדו בדוחות ביקורת כתובים ומנומקים, אשר ידווחו ויוצגו על ידי המבקר הפנימי להנהלת החברה ולדירקטוריון.

הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי

להערכת חברי הדירקטוריון, היקף פעילות המבקר הפנימי סביר בנסיבות העניין ויש בו בכדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בתאגיד.

תגמול

תגמול המבקר הפנימי הינו באמצעות תשלום שכר טרחה, בהתאם לתקציב השעות שנקבע עמו לבדיקת נושאי הביקורת השונים, בכפוף לתעריף שעתי מוסכם, לצורך בדיקת הנושאים השונים שבתוכנית עבודתו. שכר הטרחה של המבקר הפנימי בשנת 2020 הסתכם ב- 70 אלפי ש"ח וצפוי להיות דומה גם בשנת 2021. לדעת דירקטוריון החברה, התגמול הינו סביר ולא יהיה בו כדי להשפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי של המבקר הפנימי. יצוין, כי המבקר אינו מתוגמל באמצעות קבלת ניירות ערך של התאגיד או של גוף אחר הקשור אליו.

4. שכר טרחה רואה חשבון מבקר

שנת 2019		שנת 2020		שם רואי החשבון	שם החברה
שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס	שירותים אחרים	שירותי ביקורת ומס		
123 (**)(*)	534 (*)	67 (*)	666 (*)	קוסט, פורר, גבאי את קסירר	ויתניה בע"מ והחברות המוחזקות שלה
300	3,200	123	3,600	שעות עבודה	
---	10 (*)	---	5 (*)	PBR Audit, Poland	חברות בפולין
---	60	---	30	שעות עבודה	
---	81 (*)	---	72 (*)	זיו האפט	ארה"ב
---	458	---	312	שעות עבודה	

(*) אלפי ש"ח.

(**) כולל שכר טרחה בגין תשקיף.

(***) טיפול בשומות ובהחזרי מס שבח.

שכר טרחת רואי החשבון שאושר על ידי דירקטוריון החברה הינו סביר בהתאם לפעילות החברה.

5. תרומות

החברה טרם גיבשה מדיניות תרומות.

במהלך שנת 2020 תרמה החברה סכום של כ- 87 אלפי ש"ח למוסדות שונים.

6. אימוץ נוהל עסקאות בעלי עניין

בישיבתו ביום 28.3.16 אישר דירקטוריון החברה לאמץ נוהל עסקאות בעלי עניין, שגובש על ידי ועדת הביקורת של החברה בליווי הנהלת החברה ויועציה המשפטיים ואושר על ידי ועדת הביקורת ביום 25.2.2016 ("הנוהל"). הנוהל נועד להגדיר אמות המידה לסיווג עסקאות (עסקה זניחה, עסקה שאינה זניחה ועסקה חריגה), להסדיר הליך תחרותי או הליך אחר בטרם יאושרו עסקאות בעלי שליטה וכן לקבוע את אופן אישורן של עסקאות זניחות ועסקאות שאינן זניחות ואינן חריגות.

בנוסף, הנוהל מתייחס לסיווג עסקאות עם דירקטורים ונושאי משרה ולקביעת אמות מידה לעסקאות איתם או עסקאות בהן יש להם עניין אישי, לרבות סיווג עסקאות זניחות ועסקאות שאינן זניחות ואינן חריגות (מעבר להוראות סעיף 117 (א2) לחוק החברות).

יובהר, כי הנוהל אינו עוסק בתנאי כהונה והעסקה של דירקטורים ונושאי משרה אחרים שחלה עליהם מדיניות התגמול של החברה, נוהל זה יחול על עסקאות לקבלת שירותים, לרבות שירותי "ניהול ויעוץ" (כמשמעותם בעמדת סגל משפטית של הרשות מספר 101-15 מיום 6.7.2011) שמדיניות התגמול אינה חלה לגביהם. יודגש, כי ועדת התגמול הבוחנת התקשרות של החברה עם צד קשור בנוגע לתנאי כהונתו והעסקתו, תוכל להסתייע באמות המידה והקריטריונים הקבועים בנוהל זה, ככל שתמצא לנכון.

נוהל זה אינו מונע מועדת הביקורת לשוב ולדון באמות המידה לסיווג עסקאות והסדר הליך תחרותי או הליך אחר ולהחליט, על פי סמכותה לפי חוק החברות, ולהמליץ לדירקטוריון על שינוי או תיקון נוהל זה, לפי הצורך. כמו כן, הנוהל אינו מונע מועדת הביקורת לדון ולקבל החלטות בדבר עסקאות שאינן נכנסות לגדרו של הנוהל.

ד. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

1. אומדנים חשבונאיים קריטיים

ראה באור 3 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

2. אירועים לאחר תאריך המאזן

לפרטים בדבר החלטת דירקטוריון החברה באשר לחלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליוני ש"ח – ראה באור 26ב' לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

ה. גילוי ייעודי למחזיקי אגרות חוב

אג"ח סדרה ד'

מועד ההנפקה	סך כל השווי הנקוב בהנפקה (לרבות בהרחבות סדרה ע.ג. ש"ח)	השווי הנקוב	השווי הנקוב לתאריך הדוח בש"ח	סכום הריבית שנצברה בש"ח	יתרה בדוחות הכספיים האחרונים בש"ח	שווי בבורסה למועד הדוחות בש"ח	סוג הריבית	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	סוג הצמדה	דירוג למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח
17.11.16	155,717,000	155,717,000	108,997,900					5 תשלומים שנתיים לא שווים (שני תשלומי קרן ראשוניים – 15% מקרן האג"ח כל אחד, שני תשלומי קרן הבאים – 20% מקרן האג"ח כל אחד ותשלום הקרן האחרון – 30% מקרן האג"ח) החל מ-30 בדצמבר 2019 ועד 30 בדצמבר 2023	30 בדצמבר ו-30 ביוני כל שנה החל מהשנת 2016 ועד 2023	לא צמוד	A2 אופק יציב
4.4.17	65,647,000	65,647,000	45,956,900			162,470,000	קבועה 3.85%				
סה"כ		221,364,000	154,954,800	16,345	154,846,748						

אגרות חוב (סדרה ד') – יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על בסיס נתוני הדוחות הכספיים לא יעלה על שיעור של 75%, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים (כאשר עליה מעל 70% תוביל להעלאת ריבית) והון עצמי מינימאלי על-פי הדוחות הכספיים לא יפחת מסך של 300 מיליוני ש"ח, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים (כאשר ירידה מתחת ל- 350 מיליון ש"ח תוביל להעלאת ריבית). ליום 31.12.2020 יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו עומד על 53.33% והונה העצמי של החברה עומד על 888 מיליון ש"ח. כמו כן, ליום 30.9.2020 יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו עומד על 56.5% והונה העצמי של החברה עומד על 788 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטר הנאמנות.

אג"ח סדרה ה'

מועד ההנפקה	סך כל השווי הנקוב בהנפקה (לרבות בהרחבות סדרה) ע.ג. ש"ח	השווי הנקוב	השווי הנקוב לתאריך הדוח בש"ח	סכום הריבית שנצברה בש"ח	יתרה בדוחות הכספיים האחרונים בש"ח	שווי בבורסה למועד הדוחות בש"ח	סוג הריבית	מועדי תשלום הקרן	מועדי תשלום הריבית	סוג הצמדה	דירוג למועד הדוח ולמועד פרסום הדוח
3.7.18 9.3.20	91,110,000 100,000,000	91,110,000 100,000,000	91,110,000 100,000,000	14,922	196,901,562	206,380,000	קבועה צמודה למדד המחירים לצרכן	4 תשלומים שנתיים שווים החל מ-30 ביוני 2024 ועד 30 ביוני 2027	30 בדצמבר ו-30 ביוני כל שנה החל משנת 2018 ועד 2027	צמוד למדד המחירים לצרכן	A2 אופק יציב
סה"כ	191,110,000	191,110,000	191,110,000				2.85%				

אגרות חוב (סדרה ה') – יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו על בסיס נתוני הדוחות הכספיים לא יעלה על שיעור של 75%, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים (כאשר עליה מעל 70% תוביל להעלאת ריבית) והון עצמי מינימאלי על-פי הדוחות הכספיים לא יפחת מסך של 350 מיליוני ש"ח, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים (כאשר ירידה מתחת ל- 370 מיליון ש"ח תוביל להעלאת ריבית). ליום 31.12.2020 יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו עומד על 53.33% והונה העצמי של החברה עומד על 888 מיליון ש"ח. כמו כן, ליום 30.9.2020 יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו עומד על 56.5% והונה העצמי של החברה עומד על 788 מיליון ש"ח. נכון למועד הדוח עומדת החברה בהוראות שטר הנאמנות.

אג"ח סדרה ד' וסדרה ה' הינן מהותיות לחברה. לא ארעו שינויים משמעותיים ביחס לאג"ח הנ"ל לאחר תאריך המאזן.

להלן פרטי הנאמן לאג"ח סדרה ד' ו- ה':

- | | |
|-----------------------|--|
| 1. שם הנאמן | הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ |
| 2. שם האחראי על הסדרה | דן אבנון ו/או מרב עופר-אורן |
| 3. דרכי התקשרות: | |
| 3.1 טלפון | 03-5274867 |
| 3.2 פקס | 03-5271451 |
| 3.3 דואר אלקטרוני | hermetic@hermetic.co.il |
| 3.4 כתובת למשלוח דואר | הירקון 113, תל אביב 63573 – ת.ד. 3524, תל אביב 61034 |



בפברואר 2021 אישרה מחדש חברת הדירוג את דירוג האג"ח של החברה לדירוג של A2 עם אופק יציב.

עופר זיו
מנכ"ל החברה

אהוד סמסונוב
יו"ר דירקטוריון

25 במרץ 2021

ויתניה בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח רואה החשבון המבקר
4-5	מאזנים מאוחדים
6	דוחות מאוחדים על הרווח הכולל
7	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
8-9	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
10-66	באורים לדוחות הכספיים המאוחדים
67	נספח לדוחות הכספיים המאוחדים - רשימת חברות מוחזקות עיקריות

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של ויתניה בע"מ

בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי

בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

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

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקורות ברמת הארגון, לרבות בקורות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקורות כלליות של מערכות מידע; (2) בקורות על תהליך נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן להשקעה בפיתוח ונכסי נדל"ן אחרים) (3) בקורות על הכנסות מהשכרת נדל"ן (כל אלה יחד מכונים להלן – "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

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

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-31 בדצמבר 2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 והדוח שלנו, מיום 25 במרס 2021, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
25 במרס, 2021

דוח רואה החשבון המבקר

לבעלי המניות של ויתניה בע"מ

ביקרנו את המאזנים המאוחדים המצורפים של ויתניה בע"מ (להלן – החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-0.22% וכ-0.18% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-1.38% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020, בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020 והדוח שלנו מיום 25 במרס, 2021, כולל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
25 במרס, 2021

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
31,129	56,417	4	מזומנים ושווי מזומנים
70,963	65,760	5	לקוחות וחייבים ויתרות חובה
8,891	3,811	6	מלאי משרדים בהקמה למכירה
<u>110,983</u>	<u>125,988</u>		
-	43,342	8, 9	נכסים מוחזקים למכירה
<u>110,983</u>	<u>169,330</u>		
נכסים לא שוטפים			
149,037	123,113	7	השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות
12,302	-	8	מלאי קרקעות
1,035,094	1,563,762	9	נדל"ן להשקעה
535,070	338,907	10	נדל"ן להשקעה בפיתוח
20,766	6,365	11	הלוואות וחייבים אחרים
28,597	28,746	12	רכוש קבוע
<u>1,780,866</u>	<u>2,060,893</u>		
<u>1,891,849</u>	<u>2,230,223</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		באור	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
<u>התחייבויות שוטפות</u>			
			אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של
398,505	581,781	13	הלוואות מתאגידים בנקאיים
33,145	44,223	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
19,157	7,771	14	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
29,110	57,123	15	זכאים ויתרות זכות
3,600	3,600	18	התחייבויות שוטפות אחרות
<u>483,517</u>	<u>694,498</u>		
<u>התחייבויות לא שוטפות</u>			
250,184	212,211	16	הלוואות מתאגידים בנקאיים
245,415	307,525	17	אגרות חוב
3,325	1,808	18	התחייבויות אחרות
82,167	113,245	20ה'	מסים נדחים
<u>581,091</u>	<u>634,789</u>		
		22	<u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>
471	471		הון המניות
351,571	351,571		פרמיה על מניות
25,383	25,383		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
438,082	510,786		יתרת רווח
(522)	12		קרנות אחרות
814,985	888,223		
<u>12,256</u>	<u>12,713</u>		<u>זכויות שאינן מקנות שליטה</u>
<u>827,241</u>	<u>900,936</u>		<u>סה"כ הון</u>
<u>1,891,849</u>	<u>2,230,223</u>		

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

בוריס ברקאי	עופר זיו	אהוד סמסונוב	25 במרס, 2021
סמנכ"ל כספים	מנכ"ל	יו"ר הדירקטוריון	תאריך אישור הדוחות הכספיים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח (למעט נתוני רווח נקי למניה)			באור
הכנסות			
59,299	63,940	66,330	'א23
1,117	-	-	
16,430	23,932	11,684	6
2,384	7,395	4,694	
1,719	-	-	
80,949	95,267	82,708	
עלות ההכנסות			
13,650	15,797	14,037	'ב23
839	-	-	
16,335	24,024	12,022	6
2,012	4,833	3,454	
1,329	-	-	
34,165	44,654	29,513	
46,784	50,613	53,195	
82,827	102,265	114,784	9,10
1,119	1,175	518	
13,012	13,974	14,421	'ג23
1,485	4,240	(1,157)	'ד23
116,965	141,969	151,883	
2,907	2,683	2,505	'ה23
(23,068)	(18,396)	(24,962)	'ה23
11,225	30,651	4,815	7
108,029	156,907	134,241	
21,546	24,496	31,080	'ו20
86,483	132,411	103,161	
רווח גולמי			
עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח			
הוצאות מכירה ושיווק			
הוצאות הנהלה וכלליות			
הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו			
רווח תפעולי			
הכנסות מימון			
הוצאות מימון			
חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו			
רווח לפני מסים על ההכנסה			
מסים על ההכנסה			
רווח נקי			
רווח כולל אחר (לאחר השפעת המס):			
סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד בהתקיים			
תנאים ספציפיים			
1,777	755	534	
1,777	755	534	
88,260	133,166	103,695	
רווח נקי מיוחס ל:			
85,200	130,523	102,704	
1,283	1,888	457	7
86,483	132,411	103,161	
רווח נקי מיוחס ל:			
86,977	131,278	103,238	
1,283	1,888	457	7
88,260	133,166	103,695	
רווח נקי למניה			
המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)			
1.81	2.77	2.18	25
רווח נקי בסיסי ומדולל			

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

הון מניות	פרמיה על מניות	קרן בגין עסקה עם בעל שליטה	יתרת רווח	התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
אלפי ש"ח						
471	351,571	25,383	264,359	(3,054)	9,085	647,815
יתרה ליום 1 בינואר, 2018						
-	-	-	(18,000)	-	-	(18,000)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה						
-	-	-	85,200	1,777	1,283	88,260
סה"כ רווח כולל						
471	351,571	25,383	331,559	(1,277)	10,368	718,075
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018						
-	-	-	(24,000)	-	-	(24,000)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה						
-	-	-	130,523	755	1,888	133,166
סה"כ רווח כולל						
471	351,571	25,383	438,082	(522)	12,256	827,241
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019						
-	-	-	(30,000)	-	-	(30,000)
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה (באור 22ה')						
-	-	-	102,704	534	457	103,695
סה"כ רווח כולל						
471	351,571	25,383	510,786	12	12,713	900,936
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020						

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
	אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת

86,483	132,411	103,161	רווח נקי
--------	---------	---------	----------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

4,298	4,089	1,368	פחת והפרשה לירידת ערך של רכוש קבוע
20,161	15,713	22,457	הוצאות מימון, נטו
1	(71)	-	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
94	(48)	98	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	(5,152)	-	רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה
(2,477)	-	-	רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח
(11,225)	(30,651)	(4,815)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
(82,827)	(102,265)	(114,784)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
21,546	24,496	31,080	מסים על ההכנסה

(50,429)	(93,889)	(64,596)	
----------	----------	----------	--

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

19,358	(26,825)	(6,186)	ירידה (עלייה) בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
837	-	-	ירידה במלאי יחידות דיור ושטחי מסחר למכירה
10,786	8,072	5,080	ירידה במלאי משרדים למכירה
(46)	(464)	(40)	עלייה במלאי קרקעות
(1,455)	10,950	(8,957)	עלייה (ירידה) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,340	1,150	25,366	עלייה בזכאים ויתרות זכות ובהתחייבויות שוטפות אחרות

37,820	(7,117)	15,263	
--------	---------	--------	--

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

(21,200)	(21,064)	(25,102)	ריבית ששולמה
305	202	189	ריבית שהתקבלה
(3,954)	(147)	(36)	מסים ששולמו
-	12	408	מסים שהתקבלו
-	-	30,550	דיבידנד שהתקבל

(24,849)	(20,997)	6,009	
----------	----------	-------	--

49,025	10,408	59,837	מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת
--------	--------	--------	---------------------------------

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות השקעה

22,456	-	-	שחרור פקדונות מתאגידים בנקאיים
-	(4,888)	-	מתן הלוואות לאחרים ולחברות מוחזקות
(2,490)	(1,789)	(141)	השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
(3,271)	(1,257)	(2,045)	רכישת רכוש קבוע
(137,537)	(133,602)	(236,706)	השקעה בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח
-	16,379	-	תמורת מימוש נדל"ן להשקעה
-	(1,278)	4,304	מסים שהתקבלו (ששולמו) בגין מכירת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
5,779	-	-	בפיתוח, נטו
(1,229)	(4,480)	5,592	תמורת מימוש נדל"ן להשקעה בפיתוח
-	(250)	-	עליה (ירידה) במזומנים בחשבונות ליווי בנייה
-	232	-	הפקדה לפקדון בנאמנות
64	263	-	שחרור מפקדון בנאמנות
749	1,091	5,609	תמורה ממימוש רכוש קבוע
			גביית הלוואות שניתנו
(115,479)	(129,579)	(223,387)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(18,000)	(24,000)	(30,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
89,956	-	108,008	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	(33,205)	(33,205)	פרעון אגרות חוב
(4,688)	-	-	פרעון הלוואה מאחרים
7,000	76,006	136,700	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
(20,404)	(19,146)	(84,419)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים
15,497	121,841	90,917	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
69,361	121,496	188,001	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון
(717)	746	837	הפרשי שער בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים
2,190	3,071	25,288	עלייה במזומנים ושווי מזומנים
25,868	28,058	31,129	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
28,058	31,129	56,417	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 1: - כללי

א. ויתניה בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בשנת 1995. החברה עוסקת, במישרין ובעקיפין, בבנייה, אחזקה, השכרה, ניהול ומכירה של נדל"ן בארץ ובח"ל. מניות החברה ואגרות החוב שלה נסחרות בבורסה בתל-אביב.

ב. ליום 31 בדצמבר, 2020 לחברה גרעון בהון החוזר המאוחד בסך של כ-525 מיליון ש"ח (כולל את הנכסים המוחזקים למכירה), הנובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר שנלקחו למימון השקעותיה ארוכות המועד, אשר מועד פרעון יחול בשנה הקרובה. להערכת הנהלת החברה, בנוסף למסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-160 (בסמוך למועד אישור הדוח), ביכולתה להמשיך ולהאריך את הלוואותיה קצרות המועד בהגיע מועד פרעון ולקבל הלוואות נוספות לזמן ארוך או קצר להמשך מימון השקעותיה ופרעון התחייבויותיה.

ג. השלכות משבר הקורונה
החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועות אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות וכיוצא באלה. צעדים אלו הובילו לצמצום ניכר של מגזרים נרחבים במשק הישראלי, תוך פגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות, בילוי ופנאי, תעופה וענף האנרגיה. בשבועות האחרונים החל מבצע חיסונים, נכון לתאריך פרסום הדוח המשק חזר לפעילות כמעט מלאה בכפוף לעמידה בהנחיות משרד הבריאות.

במהלך התקופה מיום 15 במרס, 2020 ועד 31 בדצמבר, 2020, נתנה החברה הקלות בדמי השכירות ודמי הניהול לשוכרים שונים בעיקר בתחום המסחר בסך של כ-5 מיליון ש"ח (כולל חלק החברה בויתורים של החברות המוחזקות). לפרוט בדבר הטיפול החשבונאי בהקלות, ראה באור 2' להלן.

להערכת הנהלת החברה במידה והמשבר יתארך, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עולמי עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות או/ו להביא לפגיעה ביכולתם של השוכרים וחייבים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל שווי נכסיה.

ד. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

- החברה - ויתניה בע"מ.
- הקבוצה - ויתניה בע"מ והחברות המוחזקות שלה המצוינות בנספח המצורף.
- חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב-IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- הסדרים משותפים - הסדרים משותפים המוחזקים על ידי מספר גורמים ביניהם קיימת שליטה משותפת. שליטה משותפת קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.
- שותפויות כלולות - שותפויות אשר לחברה השפעה מהותית בהן ואינן שותפויות מאוחדות, ואשר השקעת החברה בהן כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, חברות בשליטה משותפת ושותפויות כלולות.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב-IAS 24.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות למעט: נדל"ן להשקעה, נדל"ן להשקעה בפיתוח, מכשירים פיננסיים מסויימים, אשר מוצגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד וכן השקעות המטופלות לפי השווי המאזני. החברה בחרה להציג את רכיבי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לפעילות היזום הכוללת הקמה ומכירה של נדל"ן, המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך עד שלוש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לפעילות היזום הכוללת הקמה ומכירה של נדל"ן, כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ג. דוחות כספיים מאוחדים

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות). שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישגות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישגות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישגות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיכות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות שאינן ניתנות לייחוס במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה במאזנים המאוחדים הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברת בת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון.

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

- גורעת את הנכסים (לרבות מוניטין) ואת ההתחייבויות של החברה הבת.
- גורעת את היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה.
- גורעת את ההתאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים שנזקפו להון העצמי.
- מכירה בשווי ההוגן של התמורה שהתקבלה.
- מכירה בשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה.
- מסווגת מחדש את הרכיבים שהוכרו קודם לכן ברווח (הפסד) כולל אחר, באותו אופן שהיה נדרש אם החברה הבת הייתה מממשת ישירות את הנכסים או ההתחייבויות הקשורים.
- מכירה בהפרש כלשהו שנוצר (עודף או גרעון) כרווח או כהפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברה שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חזוי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Venture)
בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)
בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

ה. השקעות בחברות ושותפויות כלולות

חברות ושותפויות כלולות הינן חברות ושותפויות שלקבוצה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלהן, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה ושותפות כלולה מוצגת על בסיס שיטת השווי המאזני.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בחברות ושותפויות כלולות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה ושותפות הכלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה והשותפות הכלולה. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין החברה והשותפות הכלולה מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברה והשותפות הכלולה ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה והשותפות הכלולה יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

בחברה ובשותפות כלולה בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון או חשבון השותפים שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדי החברה והשותפות הכלולה עד גובה השקעתה בחברה ובשותפות הכלולה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבור חברה ושותפות כלולה זו, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין.

שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית בחברה ובשותפות הכלולה, או סיווגן כהשקעה המוחזקת למכירה.

במעד איבוד ההשפעה המהותית או השליטה המשותפת, הקבוצה מודדת בשווי הוגן השקעה כלשהיא שנותרה בחברה ובשותפות הכלולה, ומכירה ברווח או הפסד בהפרש שבין התמורה ממימוש ההשקעה בחברה או בשותפות הכלולה והשווי הוגן של ההשקעה שנותרה לבין הערך בספרים של ההשקעה שמומשה במועד זה.

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

הקבוצה קובעת עבור כל חברה מוחזקת, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה ולפי מטבע זה נמדדים מצבה הכספי ותוצאות פעולותיה של כל חברה בנפרד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

נכסים והתחייבויות של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ לרבות עודפי עלות שנוצרו מתורגמים לפי שער סגירה בכל תאריך דיווח. פריטי דוח רווח והפסד מתורגמים לפי שער חליפין ממוצעים בכל התקופות המוצגות. הפרשי התרגום שנוצרו נזקפים לרווח (הפסד) כולל אחר. הלוואות בין-חברתיות בקבוצה, אשר אין כוונה לסלקן והן אינן צפויות להיפרע בעתיד הנראה לעין, מהוות במהותן חלק מההשקעה בפעילות חוץ, לפיכך הפרשי שער מהלוואות אלו (בניכוי השפעת המס) נזקפים, לרווח (הפסד) כולל אחר. בעת מימוש פעילות חוץ, או בעת מימוש חלקי של פעילות חוץ, תוך איבוד שליטה, הרווח (הפסד) המצטבר המתייחס לאותה פעילות, שהוכר ברווח כולל אחר נזקף לרווח או הפסד.

2. עסקאות, נכסים והתחייבויות במטבע חוץ

עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין במועד העסקה. לאחר ההכרה הראשונית, נכסים והתחייבויות כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים בכל תאריך דיווח למטבע הפעילות לפי שער החליפין במועד זה. הפרשי שער, למעט אלה המהווים לנכסים כשירים או נזקפים להון בעסקאות גידור, נזקפים לרווח או הפסד. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי עלות מתורגמים לפי שער החליפין במועד העסקה. נכסים והתחייבויות לא כספיים הנקובים במטבע חוץ המוצגים לפי שווי הוגן מתורגמים למטבע הפעילות בהתאם לשער החליפין במועד שבו נקבע השווי ההוגן.

3. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשוניים במדד המחירים לצרכן בישראל (להלן – המדד) מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

ח. שווי מזומנים

שווי מזומנים נחשבים השקעות שנזילותן גבוהה, הכוללות פקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר אשר אינם מוגבלים בשעבוד, שתקופתם המקורית אינה עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה או שעולה על שלושה חודשים אך הם ניתנים למשיכה מיידית ללא קנס, ומהווים חלק מניהול המזומנים של הקבוצה.

ט. מלאי מקרקעין, מלאי נכסים ושטחי מסחר המיועדים למכירה

עלות המלאי כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מסים, אגרות והיטלים, עלויות בנייה ועלויות עקיפות. המלאי נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

י. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים).

בקביעת סכום ההכנסה מחוזים עם לקוחות, החברה בוחנת האם היא פועלת כספק עיקרי או כסוכן בחוזה. החברה היא ספק עיקרי כאשר היא שולטת בסחורה או בשירות שהובטח טרם העברתו ללקוח. במקרים אלה, החברה מכירה בהכנסות בסכום ברוטו של התמורה. במקרים בהם החברה פועלת כסוכן, מכירה החברה בהכנסה בסכום נטו, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

הכנסות ממתן שירותים

הכנסות ממתן שירותים מוכרות לאורך זמן, על פני התקופה בה הלקוח מקבל וצורך את ההטבות המופקות על ידי ביצועי החברה. החברה גובה תשלום מלקוחותיה בהתאם לתנאי התשלום שסוכמו בהסכמים ספציפיים, כאשר התשלומים יכולים להיות טרום תקופת מתן השירות או לאחר תקופת מתן השירות, ובהתאם מכירה החברה בנכס או בהתחייבות בגין החוזה עם הלקוח.

בחלק מהחוזים למתן שירותי ניהול ואחזקה פועלת החברה כסוכן ועל כן מכירה בהכנסות בגין חוזים אלה בגובה תמורה נטו המתקבלת מביצוע החוזה, לאחר ניכוי הסכומים המגיעים לספק העיקרי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הכנסות קבלנות בניה ותשתית בישראל

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

הכנסות מיזמות נדל"ן למגורים, משרדים ושטחי מסחר

החברה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את יחידות הדירור או המשרדים כמחויבות ביצוע.

בקשר עם פעילות החברה בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, החברה הגיעה למסקנה על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והרגולציה הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים, משרדים ושטחי מסחר בישראל, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בנסיבות הללו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד. כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידיית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

קיבוץ חוזים

- החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד מהקריטריונים הבאים מתקיימים:
- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
 - תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
 - הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עבודה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תמורה משתנה

החברה קובעת את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחוזה. החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם צפוי ברמה גבוהה שביטול משמעותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הודאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

יתרות חוזיות

החברה מחייבת לקוחות בעת קיום מחויבות ביצוע בהתאם לתנאי החוזים עם הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרים חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו שאינם מותנים מוצגים במסגרת סעיף הכנסות לקבל. סכומים אשר התקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

יא. מסים על ההכנסה

תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

1. מסים שוטפים

חבות בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך המאזן, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח על הרווח הכולל או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים, אם צפוי שינוצלו.

המסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה המוחזק במטרה להשיב את מרבית (substantially all) ההטבות הכלכליות הגלומות בו בדרך של מימוש ולא בדרך של שימוש, נמדדים לפי אופן היישוב הצפוי של נכס הבסיס, על בסיס מימוש ולא שימוש.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

מסים נדחים מקוזזים במאזן אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יב. חכירות

החברה מטפלת בחוזה כחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

עסקת חכירה בה לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הקשורים לבעלות על הנכס, מסווגת כחכירה תפעולית. תקבולי החכירה מוכרים כהכנסה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. עלויות ראשוניות ישירות שהתהוו בגין הסכם החכירה, מתווספות לעלות הנכס המוכר ומוכרות כהוצאה לאורך תקופת החכירה לפי אותו בסיס.

1. תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

2. תשלומי חכירה משתנים

תשלומי חכירה משתנים אשר מבוססים על ביצוע או שימוש ואינם תלויים במדד או בריבית, מוכרים כהכנסה בעסקאות בהן החברה מהווה מחכיר, במועד היווצרותם.

ויתור בגין תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית שמועד פירעונם החוזי חלף

כמתאפשר בהתאם לעמדת סגל חשבונאית מספר 3-19 של סגל רשות ניירות ערך בישראל בדבר הטיפול החשבונאי בנוגע לויתורים בדמי שכירות המיוחסים לתקופת משבר הקורונה (להלן: "עמדת הסגל"), החברה בחרה לטפל בויתור על תשלומי חכירה הנובעים מהסדרי חכירה תפעולית אשר מועד פירעונם החוזי חלף כגריעת נכס פיננסי, בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מספר 9 בדבר מכשירים פיננסיים (להלן: "IFRS 9"). לאור הוראות IFRS 9 לעניין גריעת נכס פיננסי, החברה גורעת את נכס החייבים בגין חכירה תפעולית כנגד דוח רווח או הפסד במועד בו הזכויות החוזיות של החברה לקבלת תזרימי מזומנים פקעו. החברה הכירה בתוצאת גריעת הנכס הפיננסי כקיצוז מסעיף הכנסות. בתקופת הדוח הכירה החברה בויתורים כאמור בהיקף של כ-5 מליון ש"ח (כולל חלק החברה בויתורים של החברות המוחזקות). לגבי הקלות שניתנו כדחייה במועדי תשלום שכר הדירה, החברה בוחנת את הצורך בביצוע הפרשה לחובות מסופקים לגבי כל שוכר בנפרד.

יג. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ובניכוי הפסדים מירידת ערך שנצברו, ואינם כוללים הוצאות תחזוקה שוטפת.

הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

מכונות וציוד	%	בעיקר %
כלי רכב	15-20	15
בית מלון (המבנה)	5	5
ציוד וריהוט משרדי	7-33	15
שיפורים במושכר	10-36	10

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות (לרבות תקופת האופציה להארכה שבידי הקבוצה שבכוונתה לממשה) או בהתאם לתקופת החיים השימושיים של השיפור, לפי הקצר שבהם.

אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת כמקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. עלויות אשראי

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בפיתוח) אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימוש המיועד או מכירתם. היות עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי, ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי כללי על פי שיעור היות משוקלל.

טו. נדל"ן להשקעה

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

נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות ממימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות כולל עלויות רכישה ישירות. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן, אשר משקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי.

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרוייקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך במידה שקיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם.

בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין בתוספת עלויות אשראי המשמשות למימון ההקמה, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

זט. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינת ירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

הפסד מירידת ערך של נכס, למעט מוניטין, מבוטל רק כאשר חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר לאחרונה ההפסד מירידת הערך. ביטול ההפסד כאמור מוגבל לנמוך מבין סכום ירידת ערך של הנכס שהוכר בעבר (בניכוי פחת או הפחתה) או סכום בר-ההשבה של הנכס. לגבי נכס המוצג לפי העלות הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקריטריונים היחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של הנכסים הספציפיים הבאים:

השקעה בחברה ושותפות כלולה

לאחר יישום שיטת השווי המאזני החברה בוחנת, אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה ובשותפות כלולה. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה ובשותפות כלולה. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה.

יז. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

1א) החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתחייסות נמדדות אף הן בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך – ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר. לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה במודל, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר. ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

3. גרענת נכסים פיננסיים

- החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:
- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
 - (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
 - (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

4. התחייבויות פיננסיות

(א4) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

- במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית.
- לאחר ההכרה הראשונית, החברה מודדת את כל התחייבויות פיננסיות לפי העלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, פרט ל:
- (א) התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד כגון נגזרים;
 - (ב) התחייבויות פיננסיות שנוצרות כאשר העברת נכס פיננסי אינה כשירה לגריעה או כאשר גישת המעורבות הנמשכת חלה;
 - (ג) מחויבויות למתן הלוואה בשיעור ריבית הנמוך משיעור ריבית השוק;

(ב4) התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

- במועד ההכרה לראשונה, החברה מודדת התחייבויות הפיננסיות שאינן נמדדות בעלות מופחתת בשווי הוגן כאשר עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.
- לאחר ההכרה הראשונית, שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד.
- בנוסף, במועד ההכרה לראשונה החברה ייעדה התחייבות פיננסית כנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים בשווי ההוגן של ההתחייבות הפיננסית נזקפים לרווח או הפסד, למעט שינויים שניתן לייחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות הפיננסית אשר מוצגים ברווח כולל אחר.

5. גרענת התחייבויות פיננסיות

- החברה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.
- התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.
- במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.
- כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלת תנאים שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.
- במקרה בו נעשה שינוי שאינו מהותי, בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות אחרת בעלת תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי היוון של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרש נזקף לרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

יח. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

יט. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות IFRIC 21, לפיה ההתחייבות לתשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות לתשלום.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודשים לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונוס במזומן, מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשלם את הסכום האמור בגין שירות שניתן על ידי העובד בעבר וניתן לאמוד באופן מהימן את הסכום.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. הפקדות לתוכנית הפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

בנוסף לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן – נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את התחייבות ההטבה המוגדרת בניכוי נכסי התוכנית.

כא. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה. מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

כב. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן – התיקון). התיקון מבהיר את העניינים הבאים: מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק; זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח; סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע. החברה בוחנת את השפעת התיקון על הסכמי ההלוואות הנוכחיים שלה.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

א. השיקולים

- חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה

הקבוצה (כמחכיר) מסווגת את נכסי הנדל"ן להשקעה שלה המוכרכים כחכירה תפעולית מאחר שהסיכונים וההטבות הכרוכים בבעלות על נכסים אלה נותרו באופן ממשי בידיה.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך המאזן ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

- נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח

נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. לגבי נדל"ן בפיתוח נדרש גם אומדן עלויות הקמה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי שווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

- מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בפיתוח

- לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:
- (א) מיקום הנדל"ן בפיתוח באיזור שבו השוק מפותח ונזיל.
 - (ב) ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות או הערכות קודמות של רכישה או מכירה של נכסים בעלי מצב ומיקום דומים.
 - (ג) השגת היתרי הבנייה.
 - (ד) אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
 - (ה) אומדן מהימן של עלויות ההקמה.
 - (ו) אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בפיתוח ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בפיתוח נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, במידה שקיים.

- מלאי מקרקעין בבנייה

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפריקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה.

באור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
26,853	18,423
4,276	37,994
31,129	56,417

מזומנים למשיכה מיידית
שווי מזומנים – פקדונות לזמן קצר (*)

(*) הפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים לתקופות שבין יום שלושה חודשים ונושאים ריבית הנקבעת לתקופת הפקדונות (2020 – 0.01%).

באור 5 - לקוחות וחייבים ויתרות חובה

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
8,004	6,428
17,614	23,736
1,623	691
4,252	2,183
13,205	6,659
1,519	2,172
1,936	1,533
1,017	356
838	836
6,566	976
4,838	6,390
1,137	1,196
4,488	-
2,608	12,298
326	76
1,319	625
71,290	66,155
327	395
70,963	65,760

חייבים בגין שכירות (1)
הכנסות לקבל בגין מכירת משרדים (5)
שותף בנכס בגין התאמות לשוכרים
שקים לגביה
מוסדות
הוצאות מראש
רונימור (צד קשור) (3)
הכנסות לקבל
פקדונות
מזומנים בחשבון ליווי בנייה
חברות בהסדרים משותפים (4)
שותפים בפעילויות בשליטה משותפת
הלוואה לשותף בפעילות בשליטה משותפת
חלויות שוטפות של חובות לא שוטפים (2)
פקדונות בנאמנות
אחרים

בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים

- (1) מרבית החייבים בגין שכירות (בניכוי הפרשה לחובות מסופקים) הינם לקוחות שמועד פרעונם עבר ומרבית היתרה אשר בגינה לא נרשמה הפרשה לחובות מסופקים, נפרעה לאחר תאריך המאזן.
- (2) ראה באור 11.
- (3) ראה באור 24ה' (4).
- (4) ראה באור 24ה' (8).
- (5) ראה באור 6.

באור 6 - מלאי משרדים בהקמה למכירה

בחודש מאי 2018, חתמו החברה ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ עם משרד עו"ד גורניצקי על חוזה למכירת כ-7,554 מ"ר ו-144 מקומות חניה במגדל המשרדים בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס בתל אביב תמורת סך של כ-97 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-48.5 מיליון ש"ח). כמו כן, לחלק מבעלי המשרד ניתנה אופציה לרכישת קומה נוספת (כ-1,260 מ"ר) ו-20 מקומות חניה תמורת כ-16 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה כ-8 מיליון ש"ח). בחודש ספטמבר 2019 מומשה האופציה כאמור.
החברה מכירה בהכנסה מהמכירה כאמור לאורך זמן לפי קצב ביצוע הפרויקט.
מדידת ההתקדמות בביצוע נעשית לפי יישום שיטת התשומות.

א. חברות מאוחדות

1. מידע נוסף בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

מידע כללי

זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	מקום עיקרי של העסק
%	

31 בדצמבר, 2020

מאי א.ב. נדל"ן בע"מ ישראל 10

31 בדצמבר, 2019

מאי א.ב. נדל"ן בע"מ ישראל 10

2. תמצית מידע פיננסי של חברות מאוחדות עם זכויות שאינן מקנות שליטה מהותית

ליום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	

מאזן לתאריך הדיווח (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה הבת):

11,902	11,846	נכסים שוטפים
266,850	263,400	נכסים לא שוטפים
(22,215)	(20,780)	התחייבויות שוטפות
(133,971)	(127,329)	התחייבויות לא שוטפות
122,566	127,137	סה"כ הון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	

תוצאות הפעילות של החברה המאוחדת (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה הבת):

17,097	17,492	הכנסות
18,883	4,571	רווח נקי (*)
18,883	4,571	סה"כ רווח כולל
16,209	(3,786)	(*) כולל עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה

באור 7: - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

תזרימי מזומנים של החברה המאוחדת (כפי שמוצג בדוחות הכספיים של החברה הבת):

12,910	10,164	מפעילות שוטפת
(4,078)	2,068	מפעילות השקעה
(9,613)	(8,931)	מפעילות מימון
(781)	3,301	עליה (ירידה), נטו במזומנים ושווי מזומנים

3. מידע לגבי זכויות שאינן מקנות שליטה

יתרות של זכויות שאינן מקנות שליטה

ליום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
12,256	12,713

מאי א.ב. נדל"ן בע"מ

רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
1,888	457

מאי א.ב. נדל"ן בע"מ

ב. השקעה בעסקאות משותפות ובשותפויות כלולות

1. מידע נוסף בדבר עסקאות משותפות ושותפויות כלולות

(א) מידע כללי:

מדינת התאגדות	זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה %
------------------	--

2020

47	ישראל	זיויאל השקעות בע"מ
50	ישראל	רוני דו השקעות בע"מ

2019

47	ישראל	זיויאל השקעות בע"מ
50	ישראל	רוני דו השקעות בע"מ

באור 7: - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

(ב) ההרכב:

עסקאות משותפות ושותפויות
כלולות

31 בדצמבר

2019 2020

אלפי ש"ח

11,901	12,042
130,036	104,301
7,100	6,770
<u>149,037</u>	<u>123,113</u>

עלות המניות והון השותפויות
רווחים שנצברו ממועד הרכישה, נטו
קרנות הון

התנועה בהשקעות:

עסקאות משותפות ושותפויות
כלולות

2019 2020

אלפי ש"ח

116,697	149,037
1,789	141
30,651	4,815
-	(30,550)
(100)	(330)
<u>149,037</u>	<u>123,113</u>

יתרה לתחילת השנה

תנועה במשך השנה:

תוספות

חלק הקבוצה ברווחים, נטו

דיבידנד

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

יתרה לסוף השנה

2. סכומי דיבידנד מעסקאות משותפות שהחברה קיבלה

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2018 2019 2020

אלפי ש"ח

-	-	30,550
---	---	--------

זיואל השקעות בע"מ

3. תמצית מידע פיננסי של העסקאות המשותפות ושל השותפויות הכלולות

(א) שותפויות כלולות שאינן מהותיות כל אחת בפני עצמה

31 בדצמבר

2019 2020

אלפי ש"ח

2,847	4,500
-------	-------

ערך בספרים של ההשקעה

לשנה שהסתיימה ביום

31 בדצמבר

2018 2019 2020

אלפי ש"ח

(4,012)	938	1,842
---------	-----	-------

חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של
השותפויות הכלולות בהתאם לשיעור
ההחזקה בהן בשנה:

רווח (הפסד)

באור 7: - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

(ב) עסקאות משותפות

תמצית מידע פיננסי של זיואל השקעות בע"מ

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
15,621	24,287
365,100	351,900
(143,533)	(22,554)
(50,840)	(233,880)
186,348	119,753
47%	47%
87,583	56,283

במאזן של העסקה המשותפת לתאריך הדיווח:

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

סך ההשקעה בעסקה משותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
25,161	20,875
39,231	(1,595)
39,231	(1,595)
47%	47%
18,439	(750)

תוצאות הפעולות של העסקה המשותפת בשנה:

הכנסות

רווח נקי (הפסד)

רווח כולל (הפסד)

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

חלק החברה ברווח (הפסד) העסקה המשותפת

תמצית מידע פיננסי של רוני דו השקעות בע"מ

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
7,101	7,577
200,305	198,248
(57,459)	(48,292)
(32,732)	(32,872)
117,215	124,661
50%	50%
58,607	62,330

במאזן של העסקה המשותפת לתאריך הדיווח:

נכסים שוטפים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות

התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון

שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת

סך ההשקעה בעסקה משותפת

באור 7: - השקעות בחברות ושותפויות מוחזקות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

תוצאות הפעולות של העסקה המשותפת בשנה:

12,260	11,806	הכנסות
22,548	7,446	רווח נקי
22,548	7,446	רווח כולל אחר
50%	50%	שיעור ההחזקה בעסקה המשותפת
11,274	3,723	

4. החברה מצרפת לדוחות כספיים אלו את הדוחות הכספיים של עסקה משותפת "זיואל השקעות בע"מ".

ג. השקעות בפעילויות משותפות

מידע נוסף בדבר הסדרים משותפים

מידע כללי

זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה	מקום עיקרי של העסק
%	

31 בדצמבר, 2020

33	ישראל	פעילות משותפת מלונות המושבה האמריקאית
50	ישראל	פעילות משותפת המושבה האמריקאית
50	ישראל	פעילות משותפת בית מאזדה פורד
50	ישראל	פעילות משותפת פדקו
50	ישראל	פעילות משותפות ויתניה סי.פי.אם מודיעין
50	ישראל	פעילות משותפות ויתניה ויה נדל"ן
50	ישראל	פעילות משותפות קרסו ויתניה פ"ת

31 בדצמבר, 2019

33	ישראל	פעילות משותפת מלונות המושבה האמריקאית
50	ישראל	פעילות משותפת המושבה האמריקאית
50	ישראל	פעילות משותפת בית מאזדה פורד
50	ישראל	פעילות משותפת פדקו
50	ישראל	פעילות משותפות ויתניה סי.פי.אם מודיעין
50	ישראל	פעילות משותפות ויתניה ויה נדל"ן
50	ישראל	פעילות משותפות קרסו ויתניה פ"ת

ד. לגבי שעבודים, ראה באור 21א'.

ה. לפירוט בדבר שיעורי ההחזקה של הקבוצה בחברות מוחזקות, ראה נספח לדוחות הכספיים המאוחדים.

באור 8: - מלאי קרקעות

ביום 15 באוגוסט, 2017 חתמה החברה על הסכם עם ויה נדל"ן בע"מ (להלן – השותף), לפיו רכשה החברה, בתמורה לסך של 0.4 מליון ש"ח, 50% מהסכם אופציה שחתם השותף עם בעלי קרקע. הסכם האופציה כולל זכות לרכישת מקרקעין ברחוב אבן גבירול בתל-אביב (להלן – המקרקעין), עליו ניתן להקים 13 יחידות דיור בשטח פלדלת של כ- 880 מ"ר.

בנוסף חתמו החברה והשותף על הסכם ביצוע עסקה משותפת ושיתוף במקרקעין, לפיו הצדדים יממשו את האופציה ויקימו על המקרקעין את הפרויקט, על בסיס שוויון מלא בעלויות.

הוסכם כי החברה תעמיד את כל ההון העצמי הנוסף שיידרש לצורך מימוש האופציה כולל כל המיסים וכן את יתרת ההון העצמי שיידרש לצורך הקמת הפרויקט.

בהסכם נקבע כי לאחר החזר הלוואות הבעלים, כמתואר בבאור 11א' (2) וההון שהושקע יתחלקו הרווחים בין החברה לשותף בשיעורים שונים בתלות בשיעור הרווח שיהיה בפרויקט.

בחודש אוגוסט 2017 החברה והשותף מימשו את האופציה ורכשו את הקרקע בתמורה לסך של 10.7 מליון ש"ח (כולל האופציה בסך של 0.4 מליון ש"ח).

ביום 24 בדצמבר, 2020 חתמה החברה והשותף על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה למכירת המקרקעין תמורת סך של 24.3 מליון ש"ח. על פי תנאי ההסכם מועד הקלוזינג נקבע ליום 29 במרס, 2021 ובמעמד זה תשולם יתרת התמורה בסך של 16.3 מליון ש"ח כנגד מסירת המקרקעין, וזאת לאחר שליום פרסום דוח זה כבר שולם סך של 8 מליון ש"ח על חשבון התמורה. לפיכך, הקרקע אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 שהינה בסך של 12.3 מליון ש"ח מויינה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

כתוצאה ממכירת המקרקעין לא נרשם רווח או הפסד.

בדבר הוצאות מימון שנרשמו בקשר עם ההתחשבנות הסופית עם השותף, ראה באור 11א' (2).

באור 9: - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה

2019	2020	
אלפי ש"ח		
932,303	1,035,094	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תנועה במשך השנה:</u>
32,390	118,802	תוספות
(11,227)	-	גריעות
(128)	7,224	הכנסות לקבל ממיצוע הכנסות
45,212	318,017	מיון מנדל"ן להשקעה בפיתוח (ראה באור 10א' (2))
(1,130)	-	מיון למלאי משרדים בהקמה למכירה
37,674	115,625	התאמת שווי הוגן, נטו
1,035,094	1,594,762	
-	(31,000)	בניכוי נכס המוחזק למכירה (ראה באור 9א' (2))
1,035,094	1,563,762	יתרה ליום 31 בדצמבר

2019	2020	
אלפי ש"ח		
		ההרכב לפי פרויקטים
162,798	157,039	בית אמצור בהרצליה פיתוח
107,270	461,360	פרויקט דבורה הנביאה ברמת החייל (ראה באור 10א'2)
266,850	263,400	פרויקט אור יהודה
51,023	67,055	פרויקט חוף מגדל (ראה באור 9א'2)
138,700	138,890	פרויקט ויתניה-פדקו
152,250	151,450	פרויקט ויתניה תל אביב – שלב א' (ראה באור 10א'1)
95,629	104,038	פרויקט ויתניה תל אביב – שלב ג' (ראה באור 10א'1)
44,984	51,330	פרויקט מודיעין
15,590	200,200	פרויקט הר חוצבים (1)
1,035,094	1,594,762	
-	(31,000)	בניכוי נכס המוחזק למכירה (ראה באור 9א'2)
1,035,094	1,563,762	יתרה ליום 31 בדצמבר

מידע נוסף

- (1) ביום 19 במרס, 2019 החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם ("ההסכם") לרכישת מקרקעין בשטח רשום של 27,672 מ"ר, המצוי ברחוב המרפא 2 בירושלים, אשר על חלקם בנויים מבנים בשטח של כ-14,700 מ"ר ("המקרקעין"), אשר עיקריו מפורטים להלן:
- (א) בתמורה למקרקעין שילמה החברה למוכר כ-107 מיליון ש"ח ("התמורה"). כמו כן, החברה נשאה בדמי ההיוון בסך של כ-5 מיליון ש"ח הנדרשים להארכת הסכם החכירה של המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לתקופה נוספת במסגרת חידוש יובל חכירה, כפי שיוסכמו מול רמ"י ("הסכם החכירה המהוון"). בנוסף, החברה נשאה, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, בעלויות בקשר עם טיפול בזיהום בקרקע בהתאם לסקר קרקע שיבוצע במקרקעין.
- (ב) תשלום התמורה בוצע כמפורט להלן:
1. סך של 10% מהתמורה ("התשלום הראשון") שולם על ידי החברה בכפוף לחתימה על הסכם החכירה המהוון. כנגד התשלום הראשון נרשמה הערת אזהרה על זכויות המוכר במקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, שילמה החברה ביום 6 במאי, 2020, דמי חכירה בסך של כ-5 מיליון ש"ח לרמ"י.
 2. יתרת 90% מהתמורה ("התשלום הנוסף") בסך של כ-96 מיליון ש"ח שולמה למוכר במועד מסירת החזקה ביום 6 במאי, 2020.
- (ג) על פי התב"ע הקיימת זכויות הבנייה על המקרקעין הינם כ-70,000 מ"ר על-קרקעי ביעוד תעסוקה ואשר מתוכם נבנו כ-14,700 מ"ר כאמור לעיל. החברה פועלת להגדלת השטחים הניתנים לבניה. נכון למועד זה, חלק מהמקרקעין מושכרים לשימוש כחניון בתמורה חודשית של כ-60,000 ש"ח, כאשר הסכם שכירות זה ניתן לסיום בהודעה מראש של 45 ימים.
- (2) ביום 31 בדצמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה למכירת חלקה 22 בחוף מגדל תמורת סך של 31 מיליון ש"ח.
- בהתאם להסכם המכר התמורה תתקבל כדלקמן:
- (א) סך של כ-3.875 מיליון ש"ח במועד חתימת ההסכם. כנגד התשלום הראשון תירשם הערת אזהרה על זכויות במקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין.
 - (ב) בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הקונה לחברה סך של כ-5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
 - (ג) יתרת התמורה בסך של כ-22.125 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן תשולם על ידי הקונה בתוך 5 חודשים ממועד חתימת ההסכם, כנגד מסירת החזקה לקונה.
- החברה מיינה בדוחות הכספיים את שווי המקרקעין ליום 31 בדצמבר, 2020 בסך של 31 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

באור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים ונסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן של הנכסים המניבים נקבע בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס או בגישת ההשוואה. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו. בחישוב השווי ההוגן השתמשו מעריכי השווי בשיעורי היות שבין 6% לבין 8.5% (2019 – 6.5%-8.25%). מעריכי השווי מעריכים כי למשבר הקורונה אין השפעה על שיעור ההיות. לגבי פרויקט ויתניה תל אביב שלב ג' והר חוצבים בקשר לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס למקרקעין דומה ובמיקום דומה לזה של המקרקעין שבבעלות החברה (גישת ההשוואה). הנתונים בהם השתמשו מעריכי השווי מוגדרים כנתוני רמה 3 במידרג השווי ההוגן. נדל"ן להשקעה מורכב מפרוייקטי נדל"ן מסחרי ומשרדים המושכרים לצדדים שלישיים ומקרקעות וזכויות בנייה שהחברה טרם החלה בבנייתם.

הנחות משמעותיות (על בסיס טווחים) ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

דמי שכירות חזויים למ"ר לחודש (ש"ח):

31 בדצמבר				
2019		2020		
בעיקר	טווח	בעיקר	טווח	
93-132	59-132	93-134	59-134	מסחר
45 ; 61-75 הינם	45-97	45 ; 92 הינם	45-96	משרדים
משרדים ברמת מעטפת		משרדים ברמת מעטפת		
-	25-41	-	25-41	אחסנה
-	388-800	-	385-800	חניה (למקום חניה)

2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
(32,395)	(46,570)	רווח (הפסד) כתוצאה משינוי בהנחות:
34,795	50,019	עלייה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
46,973	67,526	ירידה של 25 נקודות בסיס בשיעור התשואה הגלום
(46,973)	(67,526)	עלייה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%
		ירידה ב-NOI הגלום בשיעור של 5%

עלייה משמעותית בדמי השכירות תביא לעליה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים. ירידה משמעותית בשיעור ההיות תביא לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים ולהיפך.

באור 9: - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. זכויות הקבוצה בפרוייקטים לעיל הינם כדלקמן

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
519,001	539,952	זכויות בעלות
516,093	1,054,810	זכויות חכירה (1)
1,035,094	1,594,762	
-	(31,000)	בניכוי נכס המוחזק למכירה (ראה באור 9א' (2)) – זכויות בעלות
1,035,094	1,563,762	

(1) הקבוצה חוכרת קרקע בפרוייקט דבורה הנביאה ברמת החייל בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2051. אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. שווי האופציה לחידוש החכירה הינו זניח.

הקבוצה חוכרת קרקע בפרוייקט בית אמצור בהרצליה פיתוח בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל. תקופת החכירה הסתיימה בנובמבר, 2016 והחברה פועלת למימוש אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. לגבי שווי האופציה לחידוש החכירה ראה באור 18.

הקבוצה חוכרת קרקע בפרוייקט אור יהודה בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2056. בידי החברה אופציה להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות. שווי האופציה לחידוש החכירה הינו זניח.

הקבוצה חוכרת קרקע בפרוייקט מודיעין בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2063.

הקבוצה חוכרת קרקע בפרוייקט הר החוצבים בירושלים בחכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים עד לשנת 2068.

חלק מזכויות הבעלות וזכויות החכירה טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, לרוב בשל הסדרי רישום טכניים.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 21א'.

ה. באשר להתקשרויות המתייחסות לחכירה של נדל"ן להשקעה, ראה באור 21ד' (1).

באור 10: - נדל"ן להשקעה בפיתוח

א. הרכב ותנועה

2019	2020	
אלפי ש"ח		
401,361	535,070	יתרה ליום 1 בינואר
		<u>תנועה במשך השנה</u>
130,257	122,695	תוספות
(45,212)	(318,017)	מיון לנדל"ן להשקעה (ראה באור 10א' (2))
(15,927)	-	מיון למלאי משרדים בהקמה למכירה
64,591	(841)	התאמות שווי הוגן
535,070	338,907	יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 10: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

ההרכב לפי פרויקטים

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
187,650	234,700
247,950	-
99,470	104,207
535,070	338,907

פרויקט ויתניה תל-אביב (1)
מגדל ויתניה ברמת החייל (2)
פרויקט קריית אריה, פתח תקווה (3)

עלויות אשראי שהונו לנדל"ן להשקעה בפיתוח הינן בסך של כ-13,262 אלפי ש"ח וכ-13,804 אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2020 ו-2019, בהתאמה.

מידע נוסף

(1) החברה, במשותף עם חברת נכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ (להלן – נכסי ד.מ.ר), התקשרה ביום 28 בינואר, 2008 בהסכם לרכישת מגרש בשטח של כ-5 דונם הממוקם ברחוב לה-גארדיה, פינת רחוב החרש, בתל-אביב (להלן – המגרש הראשון) בתמורה לסך של 64 מיליון ש"ח (חלק החברה 32 מיליון ש"ח). במהלך שנת 2012 רכשה החברה במשותף עם נכסי ד.מ.ר מגרש נוסף, צמוד לחלקו הדרומי של המגרש הראשון (להלן – המגרש השני), בתמורה לסך של 76 מיליון ש"ח (חלק החברה 38 מיליון ש"ח).

תאור הפרויקט

על פי התוכניות העסקיות של החברה ונכסי ד.מ.ר, זכויות הבנייה של המגרש השני רוכזו במגרש הראשון והצטרפו לזכויות הבנייה של המגרש הראשון, כך שבסה"כ על פי התוכנית במגרש הראשון ייבנו כ-46,000 מ"ר ברוטו.

הפרויקט בכללותו מתוכנן להיבנות בשלבים:

- (א) בשלב א' נבנו כל מרתפי החניה בשטח כולל של כ-28,000 מ"ר, כ-4,000 מ"ר עיליים לאולם תצוגה ומכירות לרכבי מאזדה ופורד ומבנה עצמאי נוסף של כ-4,000 מ"ר לאולם תצוגה ומכירות לרכבי BMW ומיני. בנייתו של שלב זה הסתיימה בחודש דצמבר, 2017 ושווי מוצג בסעיף נדל"ן להשקעה. החל מאפריל 2018 אולמות המכירה והתצוגה הנ"ל מושכרים לנכסי ד.מ.ר לצרכי פעילותה.
- (ב) בשלב ב', בחלקו המערבי של המגרש, נבנה מגדל משרדים בן 32 קומות, כ-38,000 מ"ר לאחר שבחודש ינואר, 2018 החברה קיבלה היתר בנייה למגדל המשרדים. בהתאם להסכם בין הצדדים, ניהול הבנייה מבוצע על ידי א.ס.ג. אס חברה לבניין בע"מ (ראה באור 24ה' (1)). בחודש מאי 2018 חתמה החברה על הסכם למכירת 7,544 מ"ר ממגדל המשרדים ו-144 חניות לצד שלישי. כמו כן, קיימת אופציה לרכישת קומה נוספת (כ-1,260 מ"ר) ו-20 מקומות חניה. בחודש ספטמבר 2019 מומשה האופציה כאמור. לפיכך העלויות המיוחסות למכירה מוינו מסעיף נדל"ן להשקעה ומסעיף נדל"ן להשקעה בפיתוח לסעיף מלאי משרדים בהקמה למכירה, לפרטים ראה באור 6 לעיל.
- (ג) בחודש מאי, 2017 החליטה ועדת המשנה לענייני תכנון ולבנייה בתל אביב לאשר להפקדה את תב"ע תא/מק 4086 (לאחר שבחודש אוקטובר, 2016 החליטה להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד התב"ע) המגדילה את שטחי המשרדים והמסחר המותרים לבנייה בפרויקט בכ-100,000 מ"ר שטחי תעסוקה (משרדים, מסחר ומלונאות) וכן לשימוש למגורים. ההמלצה הנ"ל כוללת בין היתר גם הקמת שטחים ציבוריים בהיקף של כ-5,000 מ"ר.
- התוכנית קיבלה תוקף בסוף שנת 2018. השמאות לפרויקט ליום 31 בדצמבר, 2020 כוללת אומדן שווי גם לזכויות על פי התב"ע החדשה תא/מק 4086 המתבססת על העקרונות והפוטנציאל התיכנוני של תוכנית ת"א 5000.

הקרקע בגין השלב הזה של הפרויקט, המהווה שלב ג', נרשמה בסעיף נדל"ן להשקעה.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

(2) הפרויקט כולל זכויות בנייה להקמת בניין משרדים בן 17 קומות הכולל כ-19,600 מ"ר ברוטו (להלן – בניין). בתחילת הרבעון הרביעי של שנת 2020 הסתיימה הקמתו של הבניין ולכן שוויו מוין לסעיף נדל"ן להשקעה.

ביום 21 בנובמבר, 2018 נחתם חוזה שכירות לבניין כולו עם צד שלישי שאינו קשור לחברה. תקופת השכירות החלה ביום 1 באוקטובר, 2020 ותסתיים לאחר 12.5 שנים ממועד תחילת תקופת השכירות. לשוכר נתונה אופציה להאריך את תקופת השכירות בשתי תקופות נוספות בנות 5 שנים כל אחת, וכן בתקופה נוספת בת כ-2.5 שנים כך שתקופת השכירות, לרבות תקופת האופציה תסתכם בכ-25 שנים פחות חודש.

(3) ביום 14 בספטמבר, 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה, את התקשרות החברה בהסכם לרכישת 50% מזכויות הבעלות במגרש בשטח רשום של 24,518 מ"ר הממוקם באזור התעשייה קריית אריה בעיר פתח תקווה (להלן – הסכם המכר) מאת חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן – קרסו) תמורת 68.48 מליון ש"ח, וכן את התקשרות החברה בהסכם לביצוע עסקה משותפת והסכם שיתוף במקרקעין עם קרסו, לצורך פיתוח המקרקעין כהגדרתם להלן, והקמת בניינים לצרכי תעסוקה (להלן – הסכם השיתוף ו-הפרויקט, בהתאמה).

במסגרת הסכם המכר והסכם השיתוף, הוסכם בין החברה לבין קרסו (להלן – הצדדים), כי ניהול הבניה של הפרויקט יבוצע על ידי אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ, (להלן – SGS), וזאת בהתאם לעקרונות הסכם ניהול הבניה הכללי הקיים בין החברה לבין SGS (כמפורט בבאור 24ה' (1) להלן) ובשינויים מסוימים שנקבעו בהסכם ניהול הבניה לגבי הפרויקט. התקשרות הצדדים בהסכם ניהול הבניה מהווה עסקה חריגה של החברה עם בעל השליטה בה, כמשמעותה בחוק החברות, תשנ"ט-1999, וקיבלה את אישור האסיפה הכללית של החברה.

על פי התב"עות החלות על המקרקעין ניתן יהיה לקבל ולהוציא היתרי בניה להקמתו של הפרויקט, אשר יכלול בין היתר, 61,000 מ"ר שטחים עיקריים וכ-19,500 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים ו-75,000 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים (ובסה"כ כ-155,500 מ"ר ברוטו). כמו כן, פועלות החברה וקרסו להגדלת זכויות הבניה לכ-120,000 מ"ר על-קרקעי מכח תכנית מתאר פת/2200 החלה על איזור התעשייה קריית אריה ואשר נכנסה לתוקף במאי 2020.

הסכם השיתוף

בנוסף חתמה החברה על הסכם שיתוף עם קרסו, המסדיר וקובע את מערכת היחסים המשותפת ביניהן בקשר למקרקעין ולפרויקט, לצורך ניצול אופטימלי משותף של הזכויות ואפשרויות הבניה במקרקעין, הקמת הפרויקט, ניהול והחזקת המקרקעין והפרויקט, לרבות ייזום, תכנון, רישוי והשכרה של השטחים אשר יוקמו במסגרת הפרויקט (להלן – העסקה המשותפת). חלקי הצדדים בעסקה המשותפת הינם כפי יחס השיתוף במקרקעין, היינו בשיעור של 50:50, בהתאמה לשיעור החזקותיהם במועד חתימת הסכם השיתוף. נכון ליום פרסום דוח זה מתבצעות עבודות חפירה בשטח.

ב. נדל"ן להשקעה בפיתוח מוצג על בסיס השווי ההוגן שנקבע בהערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך.

השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה בפיתוח בפרויקט קריית אריה פתח תקווה נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס למקרקעין דומה ובמיקום דומה לזה של המקרקעין שבבעלות החברה (גישת ההשוואה) בתוספת עלויות ראויות שהושקעו בפרויקט. השווי ההוגן בגין נדל"ן להשקעה בפרויקט ויתניה תל אביב לגבי שלב ב' נקבע בהתבסס על היוון הכנסות לנכס כגמור וראוי לאיכלוס בנייני יתרת עלויות בנייה ובניכוי דחיה עד להנבה. הנתונים בהם השתמשו מעריכי השווי מוגדרים כנתוני רמה 3 במידרג השווי ההוגן.

באור 10: - נדל"ן להשקעה בפיתוח (המשך)

הנחות משמעותיות (על בסיס טווחים) ששימשו בהערכות השווי בשיטת היוון הכנסות לנכס כגמור מוצגות להלן:

1. דמי שכירות חזויים למ"ר (בש"ח):

31 בדצמבר		
2019	2020	
טווח	טווח	
82-110	82.5-110	משרדים

שווי שטחי מסחר נקבע בגישת ההשוואה לפי שווי של 18,000 ש"ח למ"ר (2019 – 20,600 ש"ח למ"ר).

2. מעריך השווי השתמש בהערכת השווי בשיעור היוון שבין 7% לבין 7.5% (2019 – 6.65%-7.25%). עלייה משמעותית בדמי השכירות הצפויים תביא לעלייה משמעותית בשווי ההוגן של הנכסים ולהיפך. ירידה משמעותית בשיעור ההיוון יביאו לעלייה בשווי ההוגן של הנכסים ולהיפך.

3. בחישוב השווי למ"ר מבונה המשתמש מעריך השווי בשוויים של 1,850 ש"ח למ"ר מבונה (2019 – זהה).

ג. זכויות הקבוצה בפרויקטים לעיל הינן כדלקמן

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
287,120	338,907	זכויות בעלות
247,950	-	זכויות חכירה
535,070	338,907	

חלק מזכויות הבעלות וזכויות החכירה בארץ טרם נרשמו על שם חברות הקבוצה בלשכת רישום המקרקעין, לרוב בשל הסדרי רישום טכניים.

ד. באשר לשעבודים, ראה באור 21א'.

באור 11: - הלוואות וחייבים אחרים

א. ההרכב:

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
1,250	-	חוב שותף בפעילות משותפת
20,045	16,810	הלוואות לאחרים (1),(2)
787	501	שקים לגבייה המהווים מקדמות מלקוחות בגין שכירות לזמן ארוך
1,292	1,352	הוצאות מראש לזמן ארוך ויתרות חובה אחרות
23,374	18,663	
2,608	12,298	בניכוי - חלות שוטפת הלוואה לאחרים
20,766	6,365	

(1) בחודש ספטמבר 2015 נתנה החברה הלוואה בסך של 11 מליון ש"ח לחברה שבבעלותו של בעל מניות המיעוט בחברה מאוחדת לתקופה של עשר שנים בתשלומי קרן וריבית רבעוניים. ההלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 5,906 אלפי ש"ח. להבטחת ההלוואה שיעבד הלווה בשעבוד בדרגה ראשונה את מניות החברה המאוחדת שבהן הוא מחזיק כולל זכויותיו לקבלת כספים מהחברה המאוחדת. בנוסף שיעבד בעל מניות המיעוט את כל מניות החברה שקיבלה את ההלוואה. כמו כן הוסכם בין הצדדים כי כל סכום שיהיה זכאי הלווה למשוך מהחברה המאוחדת על חשבון חלקו בהכנסות ו/או בתקבולים ו/או בדיבידנדים ו/או כל תשלום אחר, ישמש ראשית לפרעון ההלוואה.

(2) בחודש אוגוסט, 2017 העמידה החברה הלוואה לשותף בעסקה המשותפת ויתניה-ויה נדל"ן בסך של 9.9 מליון ש"ח. ההלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 5%. ההלוואה תפרע כשהיו רווחים בעסקה המשותפת ויתניה-ויה נדל"ן. בנוסף, סוכם עם השותף בעסקה המשותפת ויתניה - ויה נדל"ן כי כל תשלום שישולם ע"י החברה ואשר יעלה על חלק החברה (50%), יהווה הלוואה לשותף וישא ריבית שנתית בשיעור של פריים בתוספת 5%.

להבטחת השבת ההלוואה, שהעמידה החברה לשותף, שועבדו בדרגה שניה, לאחר שיעבוד ראשון שירשם לטובת הבנק המממן של הפרויקט (ראה באור 8 לעיל), כל זכויות השותף בפרויקט וכן ערבות אישית מתמדת, בלתי חוזרת וללא הגבלה בסכום של בעל המניות היחיד בשותף.

כמתואר בבאור 8 לעיל, חתמו החברה והשותף על הסכם עם צד ג' למכירת הפרויקט. החברה והשותף הגיעו להסכמה כי מתוך כספי התמורה שצפויים להתקבל ביום 29 במרס, 2021 השותף יחזיר לחברה הלוואה בסך של 10.9 מליון ש"ח והחברה תמחל לשותף על יתרת חובו בסך של כ-3 מליון ש"ח.

לפיכך, יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 מויינה לחלות שוטפת והחברה רשמה בדוח המאוחד על הרווח הכולל הוצאות מימון בסך של כ-3 מליון ש"ח.

ב. מועדי פרעון:

אלפי ש"ח	
12,298	שנה ראשונה
1,483	שנה שניה
1,429	שנה שלישית
1,209	שנה רביעית
2,244	שנה חמישית ואילך
18,663	

באור 12: - רכוש קבוע

א. הרכב ותנועה:

שנת 2020

מקרקעין ושיפורים במושכר (1)	בית מלון (2)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח					
48,840	25,239	6,635	3,259	1,264	85,237
-	879	230	629	307	2,045
48,840	26,118	6,865	3,888	1,571	87,282
(48,292)	(808)	(5,252)	(1,247)	(1,041)	(56,640)
(82)	(589)	(575)	(526)	(124)	(1,896)
(48,374)	(1,397)	(5,827)	(1,773)	(1,165)	(58,536)
466	24,721	1,038	2,115	406	28,746

עלות

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

תוספות במשך השנה:

רכישות

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

פחת שנצבר

יתרה ליום 1 בינואר, 2020

תוספות במשך השנה:

פחת

יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020

יתרת עלות מופחתת ליום
31 בדצמבר, 2020

באור 12: - רכוש קבוע (המשך)

שנת 2019

מקרקעין ושיפורים במושכר (1)	בית מלון (2)	מכונות וציוד	כלי רכב	ציוד וריהוט משרדי	סה"כ
אלפי ש"ח					

עלות

48,840	25,069	6,421	3,064	1,207	84,601
יתרה ליום 1 בינואר, 2019					
תוספות במשך השנה:					

-	170	214	816	57	1,257
רכישות					

גריעות במשך השנה:

-	-	-	(621)	-	(621)
מימושים					

48,840	25,239	6,635	3,259	1,264	85,237
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019					

פחת שנצבר

(45,337)	(237)	(4,552)	(1,207)	(937)	(52,270)
יתרה ליום 1 בינואר, 2019					
תוספות במשך השנה:					

(2,955)	(571)	(700)	(469)	(104)	(4,799)
פחת					

גריעות במשך השנה:

-	-	-	429	-	429
מימושים					

(48,292)	(808)	(5,252)	(1,247)	(1,041)	(56,640)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019					

יתרת עלות מופחתת ליום
31 בדצמבר, 2019

548	24,431	1,383	2,012	223	28,597
-----	--------	-------	-------	-----	--------

- (1) בשנת 2008 החברה (51%) יחד עם צד שלישי (49%) זכו במכרז לביצוע עבודות לשימור, שיפוץ והשכרת מבנים במתחם תחנת הרכבת הישנה בנווה צדק, תל אביב. במהלך שנת 2011 הושלמה העברת מלוא זכויותיו של השותף (49%) בפרויקט התחנה לידי החברה, כך שזכויותיה של החברה בפרויקט התחנה הינן 100%. בתמורה לביצוע העבודות, קיבלה השותפות שהוקמה לביצוע עבודות אלה את זכות השימוש במתחם עד ליום 31 בדצמבר, 2019, עם אופציה להארכת תקופת השכירות ב-5 שנים נוספות. ליום 31 בדצמבר, 2019 העלות מופחתת במלואה. בהתאם להסכמה בין החברה לבין עיריית תל אביב ביום 30 באוגוסט, 2020 הסתיימה תקופת השכירות של החברה במתחם התחנה והחברה החזירה את החזקה במתחם לידי העירייה.
- (2) בחודש יוני 2014, התקשרה החברה בהסכם עם שני שותפים לפיו החברה והשותפים ישפצו בית מלון ברחוב אוארבך בתל אביב ויתפעלו אותו. חלק החברה בבית המלון הינו 33.33%.
- (3) באשר לשעבודים ראה באור 21א'.

באור 13: - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
321	408
382,330	491,432
15,854	89,941
398,505	581,781

משיכת יתר

הלוואות לזמן קצר (1),(2),(3),(4),(5)
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך

(1) הלוואה שנלקחה למימון שלב א' בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס בתל אביב (ראה באור 10א'1)) שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 104,877 אלפי ש"ח (חלק החברה) נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים מינוס 0.2%. בכוונת החברה לפעול להארכת מועד פרעון ההלוואה הנ"ל בדרך של פריסתה לזמן ארוך.

הביטחונות להלוואה הינם כדלקמן:

1. דלק מוטורס בע"מ (להלן – דלק מוטורס) (חברה אחות של נכסי ד.מ.ר) העניקה ערבות לטובת התאגיד הבנקאי בסכום של 250 מליון ש"ח, ובמקביל החברה נתנה לדלק מוטורס כתב שיפוי על מחצית הסכום כאמור.
2. שיעבוד זכויותיהם של הלווים בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס, לרבות בדרך של רישום משכנתא בדרגה ראשונה על זכויות במקרקעי פרויקט ויתניה-דלק מוטורס.
3. שיעבוד חוזה השכירות עם נכסי ד.מ.ר (במסגרתו הוסכם להשכיר לנכסי ד.מ.ר או גורם אחר מטעמה של דלק מוטורס חלק בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס לתקופה של 20 שנים בתוספת אופציה של עד 4 שנים ו-11 חודשים).
4. שיעבוד הסכם ניהול הבנייה עם חברת אס.ג'אס חברה לבניין בע"מ, המנהלת את פרויקט ויתניה-דלק מוטורס.

(2) מסגרת אשראי שלקחה חברה בת של החברה (חלק החברה 99.95%) למימון פרויקט מגדל ויתניה ברמת החייל (ראה באור 10א'2)) עד לסך כולל של 200 מליון ש"ח נושאת ריבית בשיעור שנתי קבוע של פריים + 1.5% וכן עמלת הקצאת אשראי בשיעור שנתי של 0.2% ממלוא מסגרת האשראי. תוקף מסגרת האשראי עד 31 בדצמבר, 2020. נכון ליום פרסום דוח זה, החברה בת מנהלת משא ומתן עם הבנק המממן על תנאי פריסת ההלוואה לזמן ארוך. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 178,000 אלפי ש"ח.

כערוכה לתשלומם של הסכומים המגיעים לבנק בגין מסגרת האשראי ולהבטחת התחייבויות חברה הבת, נוצרו/ניתנו לטובת הבנק בטוחות, שעיקרן:

- החברה, העמידה לבנק ערבויות מתחדשות, מוגבלות בסכום של 250 מליון ש"ח;
- שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על כל רכושה של החברה הבת, נכסיה וזכויותיה מכל מין וסוג הקשורים לפרויקט ו/או הנובעים ממנו, וכן על כל זכויותיה של החברה הבת מכוח חוזים והסכמים הקשורים בפרויקט לרבות זכויותיה כלפי שוכרי יחידות בפרויקט וכן משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות החברה הבת בקרקע הפרויקט. כמו כן, החברה הבת מתחייבת לא ליצור ולא להתחייב ליצור לטובת צד שלישי כלשהוא שעבוד נוסף על הבטוחות דלעיל, ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש.

בנוסף, קיימות עילות לפירעון מיידי, ו/או הפסקת מתן השירותים הבנקאיים, ו/או מימוש הבטוחות שניתנו במסגרת ההסכם, ו/או העלאת שיעורי הריבית ו/או תפיסת אתר הפרויקט בידי הבנק, כמקובל בהסכמי מימון אלה.

(3) ביום 9 בנובמבר, 2017 התקשרו החברה וקרסו עם תאגיד בנקאי ישראלי (להלן: "הבנק"), בהסכם לקבלת הלוואה בקשר עם המקרקעין המתוארים בבאור 10א'3) לעיל. במסגרת הסכם ההלוואה, העמיד הבנק לחברה ולקרסו סך של 100 מליון ש"ח (חלק החברה: 50 מליון ש"ח) למשך שנתיים ועד ליום 31 באוקטובר, 2019 (מועד השבת מלוא סכום הקרן) בריבית שנתית של פריים+1.5% שתשולם כל שלושה חודשים. מועד פרעון ההלוואה הואך ליום 30 בספטמבר, 2021. יתרת ההלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 50,008 אלפי ש"ח.

יובהר, כי החברה וקרסו אחראיות כל אחת כלפי הבנק בנפרד וכי אין החברה ערבה או אחראית לפירעון החוב של קרסו כלפי הבנק ולהפך. להבטחת ההלוואה החברה שיעבדה לטובת הבנק את כל זכויותיה בקשר למקרקעין.

באור 13: - אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

(4) ביום 31 בדצמבר, 2017 התקשרה החברה ביחד עם נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ (להלן - נכסי ד.מ.ר.) עם תאגיד בנקאי (להלן - הבנק), בהסכם למימון שלב ב' בפרויקט לה-גארדיה בתל אביב (ראה באור 10א'1)).

להלן פירוט עיקרי הסכם המימון:

(א) בכפוף להתקיימות תנאי ההסכם, הבנק יקצה לחברה ולנכסי ד.מ.ר. למטרות מימון הפרויקט בלבד, מסגרות אשראי עד לסך כולל של 330 מליון ש"ח (חלק החברה 165 מליון ש"ח) אשר תהיינה בתוקף עד ליום 1 במאי, 2021. בגין הלוואות שיילקחו בפועל החברה ונכסי ד.מ.ר. ישלמו לבנק ריבית שנתית בשיעור של פריים + 0.8%. בהסכם נקבע כי כל אחת מהחברות (ויתניה ונכסי ד.מ.ר.) אחראיות לפרעון של 50% מהאשראי ללא חבות הדדית וללא ערבות הדדית.

(ב) עיקרי התנאים המקדימים להעמדת האשראי ע"י הבנק: השקעה של הון עצמי בפרויקט בסך 152 מליון ש"ח ע"י החברה ונכסי ד.מ.ר. נכון למועד זה, הושקע סכום ההון העצמי בפרויקט.

(ג) עיקרי הבטוחות שיווצרו לטובת הבנק:

- משכנתא על מלוא הזכויות במקרקעין עליהם יוקם הפרויקט.
- התחייבות בלתי חוזרת, לפיה יתחייבו החברה ונכסי ד.מ.ר., בין היתר לא לשעבד את רכושן או את נכסיהן, כולם או מקצתם, בשעבוד צף לטובת צד ג' כלשהו, ללא קבלת הסכמת הבנק לכך בכתב ומראש.
- שעבוד צף על מלא הזכויות בפרויקט וכן שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלא הזכויות בפרויקט, ובכלל זה הזכויות בחשבון הפרויקט והזכויות לקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט.
- חתימה על חוזה מכר בסך של לפחות 92 מליון ש"ח עד ליום 30 באפריל, 2018, שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלא זכויותיהן של החברה ונכסי ד.מ.ר. על פי הסכם המכר וכן על מלא התקבולים שמקורם ברוכש. כמתואר בבאור 6 נחתם הסכם מכר כאמור.
- שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלא זכויות החברה ונכסי ד.מ.ר. על פי הסכם ניהול הבניה עם אס.ג'י.אס שנחתם בשנת 2015 (ראה באור 24ה'1) להלן).
- כן יצרו החברה ונכסי ד.מ.ר., מעת לעת, שעבוד קבוע והמחאה על דרך שעבוד על מלא זכויותיהן לקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט על פי התקשרויות קיימות עימם וכן על מלא התקבולים שמקורם בכספי רוכשים כאמור.

יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 92,870 אלפי ש"ח (חלק החברה).

(ד) הסכם המימון כולל עילות לפרעון מיידי של האשראי כלפי החברה ונכסי ד.מ.ר. ביחד, כמקובל בהסכמים מסוג זה, בכפוף לכך שהצד המקיים יהיה רשאי לפעול לרכישת מלוא זכויותיו של הצד המפר ולהיכנס בנעליו, והכל בהתאם להסכם.

(5) ביום 6 במאי, 2020 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי ישראלי (להלן - הבנק) בהסכם מימון בגין חלק מהתמורה עבור רכישת הקרקע בהר חוצבים על סך של 50 מליון ש"ח. בשלב זה הלוואה ניתנה עד 5 במאי, 2021 והיא תישא ריבית שנתית בשיעור של פריים + 1.25%. יתרת הלוואה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 50,004 אלפי ש"ח. בשלב הבא החברה תפעל להארכת תוקף הלוואה ו/או להפיכתה להלוואות ליווי פרויקט כחלק מהליך הבניה המתוכנן. להבטחת הלוואה, שיעבדה החברה בשעבוד מדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיה במקרקעין. במסגרת הסכם הלוואה נקבע כי היחס בין הלוואה (כולל ריבית) לבין שווי הנכס לביטחון (שווי המקרקעין במימוש מהיר ובניכוי מיסים, ככל שיהיו, והוצאות מימוש), לא יעלה על 70%. בהתאם לשווי הרכישה וכללי המימוש המהיר הנהוגים, היחס הנ"ל עומד על כ- 53% נכון ליום 31 בדצמבר, 2020.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 21.

באור 14: - התחייבויות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
7,114	5,351
12,043	2,420
19,157	7,771

חובות פתוחים
שטרות לפרעון

החובות לספקים אינם נושאים ריבית.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
5,187	3,374
4,101	6,073
1,398	1,486
3,719	433
2,048	30,767
2,281	2,745
8,145	5,212
1,819	1,231
-	5,000
-	500
412	302
29,110	57,123
984	1,160

מקדמות מלקוחות בגין שכירות
הוצאות לשלם
ריבית לשלם
מוסדות
הכנסות מראש (5)
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר ומשכורת (1)
צדדים קשורים SGS (2)
צדדים קשורים רוני מור (3)
מקדמות בגין מכירת מלאי קרקעות (4)
שותף בפעילות בשליטה משותפת
אחרים

(1) כולל הפרשה לחופשה

(2) ראה באור 24ה' (1), (2) ו-(3).

(3) ראה באור 24ה' (4).

(4) ראה באור 8.

(5) הכנסות מראש כוללת דמי שכירות מראש לשנת 2021 בסך של כ-26.8 מליון ש"ח ששולמו על ידי שוכר בפרויקט מגדל ויתניה ברמת החייל, לפרטים ראה באור 10(2).

באור 16: - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

יתרה בניכוי חלויות שוטפות	יתרה	שיעור ריבית משוקלל	סכום הקרן
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר, 2020

91,103	105,119	4.64	103,279	בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן בשקלים לא צמודים (1)
121,108	197,033	3.1	195,265	
212,211	302,152		298,544	

ליום 31 בדצמבר, 2019

105,752	119,852	4.64	117,049	בשקלים צמודים למדד המחירים לצרכן בשקלים לא צמודים
144,432	146,186	3	146,074	
250,184	266,038		263,123	

(1) הלוואה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 5,654 אלפי ש"ח, לא צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.55%.
הלוואה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 17,000 אלפי ש"ח, לא צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5%.
הלוואה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 70,006 אלפי ש"ח, אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5%.
הלוואה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 4,567 אלפי ש"ח, אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%.
הלוואה אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 64,058 אלפי ש"ח, אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1%.
שיעור ריבית הפריים ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו 1.6% (2019 - 1.75%).
בקשר לתנאי הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 הינן בסך של 34,048 אלפי ש"ח ו-1,700 אלפי ש"ח, ראה סעיף ג' וסעיף ד' בהתאמה.

ב. מועדי הפרעון ליום 31 בדצמבר, 2020:

אלפי ש"ח	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
89,941	שנה שניה
36,315	שנה שלישית
37,815	שנה רביעית
30,815	שנה חמישית ואילך
107,266	
302,152	

ג. בחודש אוגוסט, 2020 החברה סיכמה עם הבנק המלווה על ביצוע ריפיינס (מימון מחדש) של הנכס (פרויקט ויתניה סי.פי.אם במודיעין) באופן שבו להלוואות הקיימות בסך של כ-27 מליון ש"ח תתווסף הלוואה של כ-8 מליון ש"ח, 35 מליון ש"ח בסה"כ בפריסה כדלקמן:
- 25 מליון ש"ח הלוואה שאינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.6% אשר תיפרע בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2025.
- 10 מליון ש"ח הלוואה שאינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% אשר תיפרע בתשלומים רבעוניים של קרן וריבית עד לחודש אוגוסט 2025.
ליום 31 בדצמבר, 2020 יתרת הלוואות הינה בסך של 34,048 אלפי ש"ח.

באור 16: - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ד. בתאריך 22 באפריל, 2020 נטלו החברה ושותפיה בבית המלון (ראה באור 12(2)) הלוואה בערבות המדינה בסך 1,700 אלפי ש"ח (חלק החברה 567 אלפי ש"ח) הנושאת ריבית פריים + 1.5%. הריבית תשולם כל חודש למשך 4 שנים החל מיום 22 במאי, 2021 והקרן תשולם בכל חודש למשך כ-4 שנים החל מתאריך 22 באפריל, 2021 ועד לתאריך 22 באפריל, 2025.

בתאריך 3 בנובמבר, 2020 נטלו החברה ושותפיה בבית המלון (ראה באור 12(2)) הלוואה בערבות המדינה בסך 3,400 אלפי ש"ח (חלק החברה 1,133 אלפי ש"ח) הנושאת ריבית פריים + 1.5%. הריבית תשולם כל חודש למשך 4 שנים החל מיום 3 בדצמבר, 2021 והקרן תשולם בכל חודש למשך כ-4 שנים החל מתאריך 3 בנובמבר, 2021 ועד לתאריך 3 בנובמבר, 2025.

ה. יצויין כי לחברה, לחברות מוחזקות שלה ולשותפים של החברה בפרויקטים שונים התחייבויות לאמות מידה פיננסיות בגין הלוואות ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים, הכוללת בין היתר, הגבלות מסוימות על חלוקת דיבידנד, הגבלות על שינוי שליטה בחברה, בחברות המוחזקות או בשותפים של החברה בפרויקטים השונים.
ליום 31 בדצמבר, 2020 החברה וחברות מוחזקות שלה עומדות באמות המידה הפיננסיות הנ"ל.

ו. באשר לביטחונות נוספים, ראה באור 21.

באור 17: - אגרות חוב

א. ההרכב:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
187,992	154,847
90,568	196,901
278,560	351,748
33,145	44,223
245,415	307,525

אגרות חוב (סדרה ד') – ראה סעיף ב' להלן
אגרות חוב (סדרה ה') – ראה סעיף ב' להלן

בניכוי חלויות שוטפות

באור 17: - אגרות חוב (המשך)

ב. מידע נוסף בקשר עם אגרות החוב:

מועדי פרעון	תקופות	שיעור ריבית	בסיס הצמדה	יתרת ע.ג. העומדת לפרעון		אגרות חוב ע.ג. שהונפק אלפי ש"ח	אגרות חוב סדרה
				31 בדצמבר	2019 2020		
הקרן	פרעון הקרן	שנתית נקובה (1) %			2019 2020 באלפים		
30 בדצמבר 2019 – 30 בדצמבר 2023	5 תשלומים שנתיים לא שווים (שני תשלומי קרן ראשונים – 15% מקרן האג"ח כל אחד, שני תשלומי קרן הבאים – 20% מקרן האג"ח כל אחד ותשלום הקרן האחרון – 30% מקרן האג"ח)	3.85	לא צמוד	188,160	154,955	(2) 221,364	ד
30 ביוני 2024 – 30 ביוני 2027	4 תשלומים שנתיים שווים	2.85	צמוד למדד מחירים לצרכן	91,110	191,110	(3) 191,110	ה

- (1) הריבית בגין אגרות חוב סדרות ד' ו-ה' נפרעת בתשלומים חצי שנתיים.
- (2) בחודש נובמבר 2016, במסגרת מכרז הצעה לציבור, הנפיקה החברה 155.717 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ד') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, אשר דורגו על ידי חברת מידרוג בע"מ בדירוג A2 עם אופק יציב. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הינו כ-154 מליון ש"ח. היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תישא ריבית שנתיית קבועה בשיעור של 3.85% לשנה. קרן וריבית אגרות החוב אינן צמודות. בחודש אפריל, 2017 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב סדרה ד' בבורסה לניירות ערך בתל אביב: החברה הנפיקה 65,647 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ד' בתמורה לסך של 68,338 אלפי ש"ח (כולל הוצאות הנפקה בסך של כ-654 אלפי ש"ח). אגרות החוב הונפקו בפרמיה בסך של כ-2,060 אלפי ש"ח ושיעור הריבית האפקטיבית המעודכן על כל הסדרה לאחר ההנפקה הינו 3.86%. בחודש יולי 2018, במסגרת מכרז הצעה לציבור, הנפיקה החברה 91.11 מליון ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א, אשר דורגו על ידי חברת מידרוג בע"מ בדירוג A2 עם אופק יציב. סך התמורה שהתקבלה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה הינו כ-89.96 מליון ש"ח. היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב תישא ריבית שנתיית קבועה בשיעור של 2.85% לשנה. קרן וריבית אגרות החוב צמודות למדד המחירים לצרכן.
- (3) בחודש מרס, 2020 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב סדרה ה' באמצעות הקצאה פרטית לחמישה משקיעים מסווגים. החברה הנפיקה 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ה' בתמורה לסך של 109,000 אלפי ש"ח. התמורה נטו מההנפקה כאמור לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-477 אלפי ש"ח והוצאות המימון לריבית שנצברה בסך של כ-515 אלפי ש"ח, הינה 108,008 אלפי ש"ח. שיעור הריבית הנקוב הינו 2.85% ושיעור הריבית האפקטיבית הינו 2.2%.

באור 17: - אגרות חוב (המשך)

ג. לאגרות החוב (סדרה ד') נקבעו אמות מידה לעילות לפירעון מיידי, שהינן בין השאר:

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

היחס שבין החוב הפיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP), על בסיס נתוני הדוחות הכספיים לא יעלה על שיעור של 75%, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים.

הון עצמי מינימאלי

הונה העצמי של החברה, על-פי הדוחות הכספיים לא יפחת מסך של 300 מיליוני ש"ח, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים.

שעבוד שלילי

החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שעבוד שלילי).

חלוקה אסורה

ראה סעיף קטן 1 להלן.

Cross Default

במידה שהחברה תידרש לפרוע בפירעון מיידי (שלא ביוזמתה) חובות לנושים פיננסיים (לא כולל חובות מסוג NON – RECOURSE), בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח (ובלבד שהדרישה לא תבוטל בתוך 30 יום) ולמחזיקי סדרת אגרות חוב נוספת שתונפק על ידי החברה.

ירידה חריגה בדירוג

אם דירוג אגרות החוב יהיה נמוך מדירוג (Baa3) של מידרוג או אם אגרות החוב (סדרה ד') יפסיקו להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג המדרגות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה.

לתאריך המאזן החברה עומדת בהתניות הפיננסיות הנ"ל.

לאגרות החוב נקבעו אמות מידה לגבי מגבלות על חלוקה:

1. קיימות מגבלות על "חלוקה":

- (א) שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה – חלוקה), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה על-פי חוק החברות במועד הרלוונטי ולא כולל רווחי שיערוך אשר יירשמו בחברה החל משנת 2017.
- (ב) שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו סה"כ הון החברה (כולל זכויות מיעוט) יהיה, לאחר חלוקת רווחים כאמור, נמוך מסך של 400 מיליוני ש"ח.
- (ג) כי לא תבוצע חלוקה אלא אם:
 - (1) החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ואינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות וביצוע החלוקה כאמור לא יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה;
 - (2) בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי לשטר שלא תוקנה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות);
 - (3) החברה עומדת, בטרם מועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות המפורטות וביצוע החלוקה לא יביא לאי-עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, מיד לאחר החלוקה (מובהר, כי לצורך הבחינה האמור בס"ק זה בלבד לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעונים הקבועה ביחס לתניות הפיננסיות האמורות).

2. מנגנוני התאמה בשיעור הריבית:

- (א) קיימות הוראות התאמה של תנאי ריבית אגרות החוב במקרים הבאים:
 - (1) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו מעל 70%.
 - (2) הון עצמי מאזני פחות מ-350 מיליון ש"ח.
- בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית כמצויין לעיל, תעלה הריבית על אגרות חוב בשיעור שנתי של 0.25% ובגין כל חריגה בכל מקרה תוספת הריבית השנתית לא תעלה על 0.5% במצטבר.

באור 17: - אגרות חוב (המשך)

(ב) קיימת הוראות התאמה של תנאי ריבית אגרות החוב בעת ירידת דירוג: ככל שדירוג אגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (A2) יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל ירידה בדרגה ביחס לדירוג הבסיס וזאת עד למקסימום עליה של 1% ביחס לריבית הבסיס.

לתאריך המאזן, עומדת החברה בהתניות הפיננסיות האמורות.

ד. לאגרות החוב (סדרה ה') נקבעו אמות מידה לעילות לפירעון מיידי, שהינן בין השאר:

יחס חוב פיננסי נטו ל-CAP נטו

היחס שבין החוב הפיננסי נטו ובין סך ההון והחוב (CAP), על בסיס נתוני הדוחות הכספיים לא יעלה על שיעור של 75%, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים.

הון עצמי מינימאלי

הונה העצמי של החברה, על-פי הדוחות הכספיים לא יפחת מסך של 350 מיליוני ש"ח, וזאת למשך תקופה של שני רבעונים עוקבים.

שעבוד שלילי

החברה התחייבה לאי יצירת שעבוד שוטף על כלל נכסיה (שעבוד שלילי).

Cross Default

במידה שהחברה תידרש לפרוע בפירעון מיידי (שלא ביוזמתה) חובות לנושים פיננסיים (לא כולל חובות מסוג NON – RECOURSE), בסכום העולה על 150 מיליון ש"ח (ובלבד שהדרישה לא תבוטל בתוך 30 יום) או דרישה של בעלי סדרת אגרות חוב אחרת שתדרוש מהחברה פרעון מיידי.

ירידה חריגה בדירוג

אם דירוג אגרות החוב יהיה נמוך מדירוג (Baa3) של מידרוג או אם אגרות החוב (סדרה ה') יפסיקו להיות מדורגות על ידי כל חברות הדירוג המדרגות, לתקופה העולה על 60 ימים רצופים עקב סיבות ו/או נסיבות שהינן בשליטתה של החברה.

לאגרות החוב נקבעו אמות מידה לגבי מגבלות על חלוקה:

1. קיימות מגבלות על "חלוקה":

(א) שלא לבצע "חלוקה" כהגדרתה בחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות") (לרבות רכישה עצמית של מניות החברה) (להלן בסעיף זה: "חלוקה"), בשיעור העולה על 50% מהרווחים הראויים לחלוקה על-פי חוק החברות במועד הרלוונטי ובהתבסס על דוחות כספיים (רבעוניים או שנתיים) אחרונים שפורסמו על ידי החברה עובר למועד החלוקה ובלד שהחברה לא תחלק רווחים שהופקו משערוך ערכם של נכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות החברה (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם) וזאת למעט בשלב משא ומתן למימוש הנכס.

החברה תהא רשאית לחלק דיבידנד נוסף בסך מצטבר שלא יעלה על 50 מיליון ש"ח וזאת מתוך הרווחים הראויים לחלוקה של החברה שהצטברו עד וכולל הרבעון הראשון של שנת 2018 על פי הדוחות הכספיים.

(ב) שלא לבצע חלוקה כאמור במקרה בו סה"כ הון החברה (כולל זכויות מיעוט) יהיה, לאחר חלוקת רווחים כאמור, נמוך מסך של 420 מיליוני ש"ח.

(ג) כי לא תבוצע חלוקה אלא אם:

(1) החברה עומדת, בסמוך למועד החלוקה, בכל התחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות ואינה בהפרה של איזה מההוראות המהותיות של שטר הנאמנות וביצוע החלוקה כאמור לא יביא להפרה כאמור, מיד לאחר החלוקה;

(2) בסמוך למועד החלוקה לא התקיימה עילה לפירעון מיידי לשטר שלא תוקנה (מבלי להביא בחשבון את תקופות הריפוי המנויות);

(3) החברה עומדת, בטרם מועד החלוקה, באמות המידה הפיננסיות המפורטות וביצוע החלוקה לא יביא לאי-עמידה באמות המידה הפיננסיות כאמור, מיד לאחר החלוקה (מובהר, כי לצורך הבחינה האמור בס"ק זה בלבד לא יילקחו בחשבון תקופת הריפוי של שני רבעונים הקבועה ביחס לתניות הפיננסיות האמורות).

באור 17: - אגרות חוב (המשך)

2. מנגנוני התאמה בשיעור הריבית:

- (א) קיימות הוראות התאמה של תנאי ריבית אגרות החוב במקרים הבאים:
- (1) יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP נטו מעל 70%.
 - (2) הון עצמי מאזני פחות מ-370 מיליון ש"ח.
- בגין כל חריגה מאמת מידה פיננסית כמצויין לעיל, תעלה הריבית על אגרות חוב בשיעור שנתי של 0.25% ובגין כל חריגה בכל מקרה תוספת הריבית השנתית לא תעלה על 0.5% במצטבר.
- (ב) קיימת הוראות התאמה של תנאי ריבית אגרות החוב בעת ירידת דירוג: ככל שדירוג אגרות החוב יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג הבסיס (A2) יעלה שיעור הריבית השנתית שתישא יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב בשיעור נוסף של 0.25% בגין כל ירידה בדירוג ביחס לדירוג הבסיס וזאת עד למקסימום עליה של 1% ביחס לריבית הבסיס.

לתאריך המאזן, עומדת החברה בהתניות הפיננסיות האמורות.

ה. מועדי הפרעון של אגרות חוב ליום 31 בדצמבר, 2020:

אלפי ש"ח	
44,223	שנה ראשונה - חלויות שוטפות
44,237	שנה שניה
66,387	שנה שלישית
49,665	שנה רביעית
147,236	שנה חמישית ואילך
<u>351,748</u>	

1. דירוג אגרות החוב

לאחר תאריך המאזן, ביום 21 בפברואר, 2021 פרסמה מידרוג, דוח דירוג בו אושר מחדש דירוג של A2 עם אופק יציב לסדרות אגרות החוב ד' ו- ה' של החברה.

באור 18: - התחייבויות אחרות

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
3,600	3,600	התחייבויות בגין חכירה (1)
2,341	1,012	הכנסות מראש לזמן ארוך
787	501	מקדמות מלקוחות בגין שכירות לז"א
197	295	התחייבות בשל הטבות לעובדים, נטו (2)
6,925	5,408	
3,600	3,600	בניכוי חלויות שוטפות
<u>3,325</u>	<u>1,808</u>	

- (1) חלק מהמקרקעין בפרוייקט בית אמצור בהרצליה פיתוח הינו בחכירה לתקופה שהסתיימה בשנת 2016. להערכת הנהלת החברה, המתבססת על הערכת שווי של שמאי חיצוני בלתי תלוי, שווי ההתחייבות להארכת הסכם החכירה עם המינהל הינו 3,600 אלפי ש"ח (2019 – זהה).
- (2) עודף עתודה לפיצויים על יעודה לפיצויים.

באור 19: - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכונים שוק (סיכון מטבע חוץ, סיכון מדד מחירים לצרכן וסיכון ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

ניהול סיכונים כאמור, ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל לדירקטוריון החברה.

1. סיכונים שוק

(א) סיכון מטבע חוץ

סיכון שער חליפין נובע מנכסים שהוכרו והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות וכן מהשקעות נטו בפעילויות חוץ.

(ב) סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן, לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד זה. הסכום נטו של עודף ההתחייבויות הפיננסיות אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ-298 מליון ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 (2019 – כ-202 מליון ש"ח).

(ג) סיכון ריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות לזמן קצר והלוואות לזמן ארוך הנושאות ריבית משתנה. התחייבויות הנושאות שיעור ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים. ליום 31 בדצמבר, 2020 כ-52% מהתחייבויות הקבוצה נושאות ריבית משתנה (31 בדצמבר, 2019 – כ-50%).

2. סיכון אשראי

לקבוצה אין ריכוזים משמעותיים של סיכון אשראי. הקבוצה מתקשרת בחווי שכירות אשר דמי השכירות הנקבעים בהם צמודים לרוב למדד המחירים לצרכן. מכיוון שדמי השכירות לרוב נגבים מהשוכרים מראש, הרי שלמעשה אין הקבוצה מעניקה, במרבית המקרים, אשראי ללקוחותיה. החברה מבצעת הפרשה לחובות מסופקים, בהתבסס על גורמים המשפיעים על סיכון האשראי של לקוחות מסוימים, ניסיון עבר ומידע אחר. במכירת שטחי מסחר מובטחות המכירות על ידי היחידות הנמכרות עצמן עד למסירתן, המתבצעת רק בגמר התשלום בעדן.

הקבוצה מחזיקה מזומנים ושווי מזומנים ופקדונות במוסדות פיננסיים שונים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2020 הסתכמו המזומנים ושווי מזומנים בסך של 56,417 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2019 – 31,129 אלפי ש"ח) והפקדונות ומזומנים בחשבון ליווי בנייה בסך של 1,812 אלפי ש"ח (31 בדצמבר, 2019 – 7,404 אלפי ש"ח). כל המזומנים והפקדונות מופקדים בתאגידים פיננסיים איתנים.

3. סיכון נזילות

מטרת הקבוצה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון ארוך טווח לבין הגמישות הקיימת בשימוש באשראי לזמן קצר. החברה שוקלת לקחת אשראי לתקופה ארוכה או קצרה על פי תנאי הריבית השוררים במשק. הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים:

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

31 בדצמבר, 2020

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
502,943	-	-	-	-	-	502,943
7,771	-	-	-	-	-	7,771
55,637	-	-	-	-	-	55,637
3,600	-	-	-	-	-	3,600
101,017	43,740	43,849	35,589	73,188	39,161	336,544
55,631	53,940	74,383	4,775	53,063	149,949	391,741
-	1,298	215	-	-	295	1,808
<u>726,599</u>	<u>98,978</u>	<u>118,447</u>	<u>40,364</u>	<u>126,251</u>	<u>189,405</u>	<u>1,300,044</u>

אשראי מתאגידים
בנקאיים
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שוטפות
אחרות
הלוואות מתאגידים
בנקאיים (כולל)
חלויות שוטפות)
אגרות חוב (כולל)
חלויות שוטפות)
התחייבויות לא
שוטפות אחרות

31 בדצמבר, 2019

עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים אלפי ש"ח	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
392,129	-	-	-	-	-	392,129
19,157	-	-	-	-	-	19,157
27,713	-	-	-	-	-	27,713
3,600	-	-	-	-	-	3,600
24,214	126,500	36,477	20,335	21,736	68,696	297,958
43,025	52,796	51,105	71,549	24,867	70,922	314,264
-	1,456	286	1,386	-	197	3,325
<u>509,838</u>	<u>180,752</u>	<u>87,868</u>	<u>93,270</u>	<u>46,603</u>	<u>139,815</u>	<u>1,058,146</u>

אשראי מתאגידים
בנקאיים
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שוטפות
אחרות
הלוואות מתאגידים
בנקאיים (כולל)
חלויות שוטפות)
אגרות חוב (כולל)
חלויות שוטפות)
התחייבויות לא
שוטפות אחרות

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

ב. שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצות מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים, שלא על-פי שווים ההוגן:

שווי הוגן		יתרה	
31 בדצמבר		31 בדצמבר	
2019	2020	2019	2020

אלפי ש"ח

נכסים פיננסיים

1,246	-	1,250	-	חוב שותף בפעילות משותפת
704	457	787	501	שקים לגבייה המהווים מקדמות
1,950	457	2,037	501	מלקוחות בגין שכירות לזמן ארוך

התחייבויות פיננסיות

130,649	113,638	121,073	106,190	הלוואות לא שוטפות בריבית קבועה (2)
230,645	162,470	187,992	154,863	אגרות חוב בריבית קבועה (1)
101,688	206,380	90,568	196,916	אגרות חוב צמודות למדד בריבית קבועה (1)
435,982	482,488	399,633	457,969	
(434,032)	(482,031)	(397,596)	(457,468)	סה"כ

- (1) השווי ההוגן מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל (רמה 1 במדרג השווי ההוגן) לתאריך המאזן.
- (2) השווי ההוגן של הלוואות שהתקבלו הנושאות ריבית קבועה מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים (שיעור הריבית עבור הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן – 2.5% (2019 – זהה) (רמה 3 במדרג השווי ההוגן).

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות וחייבים ויתרות חובה, הלוואה לאחרים, אשראי מתאגידים בנקאיים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואות לא שוטפות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ג. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית		
רווח (הפסד) מהשינוי וההשפעה על ההון		
עליית ריבית של 0.5%	ירידת ריבית של 0.5%	
אלפי ש"ח		
3,476	(3,476)	2020
2,611	(2,611)	2019

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן רווח (הפסד) מהשינוי וההשפעה על ההון		
עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%	
אלפי ש"ח		
1,546	(1,546)	2020
1,390	(1,390)	2019

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית.

בהלוואות לזמן ארוך והתחייבויות אחרות בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

ד. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

יתרה ליום 1 בינואר, 2020	תזרים מזומנים	שינויים במדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	
382,651	91,058	-	18,131	491,840	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
266,038	52,140	79	(16,105)	302,152	
278,560	74,803	-	(1,615)	351,748	
927,249	218,001	79	411	1,145,740	
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	תזרים מזומנים	שינויים במדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	
246,685	121,841	-	14,125	382,651	אשראי מתאגידים בנקאיים הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות) אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)
220,117	56,860	335	(11,274)	266,038	
311,261	(33,205)	273	231	278,560	
778,063	145,496	608	3,082	927,249	

באור 19: - מכשירים פיננסיים (המשך)

יתרה ליום 1 בינואר, 2018	תזרים מזומנים	השפעת שינויים במדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018
179,825	15,497	-	51,363	246,685
281,723	(13,404)	1,627	(49,829)	220,117
4,688	(4,688)	-	-	-
221,064	89,956	273	(32)	311,261
687,300	87,361	1,900	1,502	778,063

אשראי מתאגידים בנקאיים
הלוואות מתאגידים בנקאיים (כולל
חלויות שוטפות)
הלוואה מאחרים
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)

באור 20: - מסים על ההכנסה

א. חוקי המס החלים על החברה וחברות הקבוצה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.
בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת 2007) החל משנת 2008.

ב. שיעורי המס החלים על החברה וחברות הקבוצה

1. שיעור מס החברות בישראל החל משנת 2018 הינו 23%.
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.
בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שערך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.
2. שיעורי המס העיקריים החלים על חברות מוחזקות שמקום התאגדותן מחוץ לישראל הינם:
חברות המאוגדות בפולין - שיעור מס של 19%.
ביום 22 בדצמבר, 2017 נחקקה רפורמת המס בארה"ב אשר במסגרתה הופחת מס החברות הפדרלי בארה"ב מ-35% ל-21%.

ג. שומות מס

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.
לחברה מאוחדת אחת שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015 ולחברה מאוחדת השנייה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2018.

ד. הפסדים מועברים לצורכי מס

לחברה הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ-108 מליון ש"ח (2019 – כ-97.5 מליון ש"ח) ולחברות מאוחדות הפסדים עסקיים להעברה בסך של כ-57 מליון ש"ח (2019 – כ-49 מליון ש"ח) בגינם רשמה החברה מסים נדחים.

ה. מסים נדחים

ההרכב:

דוחות על הרווח הכולל			מאזנים	
לשנה שהסתיימה ביום			31 בדצמבר	
2018	2019	2020	2018	2019
אלפי ש"ח				

התחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע (118,315) (152,312)

נכסי מסים נדחים

הפסדים מועברים לצורכי מס 35,801 38,642
אחרים 347 425

36,148 39,067

22,316 24,706 31,080 הוצאות מסים נדחים

(82,167) (113,245) התחייבויות מסים נדחים, נטו

המסים הנדחים מוצגים במאזן כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	

(82,167) (113,245) התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים בעיקר לפי שיעור מס של 23% (שנת 2019 – זהה) בהתבסס על שיעור המס הצפוי לחול בעת המימוש.

ו. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום		
31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

50	-	-	מסים שוטפים
22,316	24,706	31,080	מסים נדחים, ראה גם ה' לעיל
(820)	-	-	הטבת מס בגין שחרור קרן הון הפרשי תרגום
-	(210)	-	מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות
21,546	24,496	31,080	

המסים השוטפים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (2018-2019 – זהה).

באור 20: - מסים על ההכנסה (המשך)

ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
108,029	156,907	134,241	רווח לפני מסים על ההכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
24,847	36,089	30,875	מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי
			עלייה (ירידה) במסים על ההכנסה הנובעות מהגורמים הבאים:
(2,582)	(7,050)	(1,107)	חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות
(1,843)	(245)	1,621	הפרשים בבסיס המדידה
(15)	153	56	הפרשים בשיעור המס החלים על חברות מאוחדות
25	37	32	הוצאות שאינן מותרות בניכוי לצורכי מס
-	(91)	(4)	הכנסות פטורות
1,709	(353)	(27)	הפרשים זמניים בגינם לא נזקפו מסים נדחים
-	(3,840)	(673)	ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות בגינם לא הוכרו מסים נדחים
(820)	-	-	הטבת מס בגין שחרור קרן הון הפרשי תרגום
-	(210)	-	מסים שוטפים ונדחים בגין שנים קודמות
225	6	307	אחרים
21,546	24,496	31,080	מסים על ההכנסה

באור 21: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. שעבודים

להבטחת התחייבויות הקבוצה לתאגידים בנקאיים שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של כ-795 מליון ש"ח נרשמו שעבודים קבועים, שעבודים ספציפיים בדרגה ראשונה, שעבוד צף ומשכון ראשון ללא הגבלה על נכסי מקרקעין מסוימים של הקבוצה על כל זכויות הקבוצה לקבלת כספים מתאגידים בנקאיים בגין פקדונות, על חשבוניות הקבוצה, על זכויות הנובעות מביטוח המקרקעין ועל זכויות הקבוצה בפרוייקטים בהקמה.

באור 21: - התחייבויות תלויות, התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות

ליום 31 בדצמבר, 2020 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן:

אלפי ש"ח	
258,000	ערבויות לחברה מאוחדת (1),(2)
92,117	ערבויות לעסקה משותפת (3)
350,117	
33,912	ערבויות לאחרים (4)
104,877	כתב שיפוי ושטר חוב (5)
488,906	

- (1) החברה ערבה למלוא ההתחייבות לתאגיד בנקאי של חברה מאוחדת (חלק החברה – 90%). ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות התחייבויות החברה המאוחדת לתאגיד בנקאי כאמור, בסך של כ- 80,000 אלפי ש"ח. בגין החלק של השותף (10%) בהתחייבות כאמור חתם השותף על כתב שיפוי כלפי החברה.
- (2) החברה ערבה למלוא ההתחייבות לתאגיד בנקאי של חברה מאוחדת 100%. ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות התחייבויות החברה המאוחדת לתאגיד בנקאי כאמור, בסך של כ- 178,000 אלפי ש"ח.
- (3) החברה ערבה להתחייבויות לתאגיד בנקאי של עסקה משותפת על פי שיעור החזקתה בה (חלק החברה – 47%). ליום 31 בדצמבר, 2020 מסתכמות התחייבויות לתאגיד בנקאי של העסקה המשותפת לסך של כ- 195,994 אלפי ש"ח (חלק החברה כ- 92,117 אלפי ש"ח).
- (4) החברה וחברות המאוחדות נתנו ערבויות ביצוע, ערבויות פורמאליות, ערבויות כספיות, ערבויות חוק מכר וערבויות להבטחת אשראי אשר יתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 33,912 אלפי ש"ח.
- (5) לגבי כתב שיפוי ושטר חוב שהעמידה החברה לטובת החברה האם של החברה השותפה בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס ראה באור 13א(1).

ג. התחייבויות תלויות

במסגרת עסקיה השוטפים של החברה הוגשו כנגדה ונגד חלק משותפיה בפרויקטים שונים מספר תביעות כספיות אשר מתבררות בערכאות שיפוטיות. סך התביעות כאמור מסתכם לכ- 1 מליון ש"ח. להערכת החברה ויועציה המשפטיים. סיכויי התביעות להתקבל נמוכים מ-50% ולפיכך לא רשמה החברה בדוחות הכספיים הפרשה בגין תביעות אלו.

ד. התקשרויות

חכירה תפעולית של נדל"ן להשקעה

- (1) הקבוצה (כמחכיר) נכנסה להסכמי חכירה מסחריים על נדל"ן זה, אשר כולל נכסים להשכרה וקרקעות. הזכויות נמדדו על פי שוויין ההוגן וכתוצאה מכך נמדד כל הנדל"ן להשקעה על פי שווי ההוגן.
- דמי החכירה המינימליים העתידיים לקבל ליום 31 בדצמבר, 2020 הינם כדלקמן:

אלפי ש"ח	
92,908	שנה ראשונה
292,192	שנה שנייה עד שנה חמישית
351,936	לאחר שנה חמישית
737,036	

- (2) לגבי התקשרויות עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה באור 24.

באור 22: - הון

א. הרכב הון המניות

31 בדצמבר, 2020 ו- 2019	
מונפק	רשום
ונפרע	מספר המניות
47,073,200	500,000,000

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

ב. זכויות הנלוות למניות

1. הזכויות העיקריות הנלוות למניות הינן זכויות הצבעה באסיפה הכללית, זכות לדיבידנד, זכות בפירוק החברה וזכות למינוי דירקטורים בחברה.
2. סחירות בבורסה לניירות ערך בתל-אביב.

ג. קרן בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן הוצג בסעיף נפרד בהון "קרן בגין עסקה עם בעל שליטה".

ד. קרנות אחרות

התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

הקרן משמשת לרישום שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ הנובעים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילויות חוץ.

ה. דיבידנד

ביום 29 במרס, 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. בחודש אפריל 2020 שילמה החברה את הדיבידנד. הדיבידנד למניה הינו 0.6373 ש"ח.

ו. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הינן:

1. לשמר את יכולת הקבוצה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים.
2. לדאוג להבטחת תשואה הולמת לבעלי המניות.
3. לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות.

ז. בקשר למגבלות מסוימות החלות על חלוקת דיבידנד, ראה באור 16ה', 17ג' ו-17ד' לעיל.

באור 23: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

			א. הכנסות משכירות ותפעול
55,072	58,524	61,798	הכנסות משכירות
4,227	5,416	4,532	הכנסות מדמי ניהול ותפעול חניונים
59,299	63,940	66,330	

			ב. הוצאות ניהול ואחזקה
5,524	7,016	7,528	אחזקת מבנים
2,281	3,172	2,724	דמי ניהול (צד קשור) (1)
3,393	3,444	592	פחת
1,456	1,451	2,583	שכר עבודה ונלוות
996	714	610	שירותים מקצועיים
13,650	15,797	14,037	

(1) ראה באור 24ה' (2) ו-(4).

			ג. הוצאות הנהלה וכלליות
7,975	8,866	9,740	שכר עבודה ונלוות
2,958	2,832	2,854	שירותים מקצועיים
623	645	776	פחת
(262)	143	(35)	חובות מסופקים ואבודים
1,718	1,488	1,086	אחרות
13,012	13,974	14,421	

			ד. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
(1)	71	-	רווח (הפסד) הון
(536)	(1,270)	(944)	הוצאות פרויקטים בארץ ובחו"ל
(284)	-	-	ירידת ערך רכוש קבוע
2,477	5,152	-	רווח הון ממכירת נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה
(171)	287	(213)	בפיתוח
1,485	4,240	(1,157)	אחרות

באור 23: - פירוטים נוספים לסעיפי רווח או הפסד (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

			ה. הכנסות (הוצאות) מימון
			הכנסות מימון
39	-	3	הכנסות ריבית מפקדונות בבנקים
1,176	1,002	1,335	הכנסות מימון בגין חברות מוחזקות ושותפות מוחזקות (ראה באור 24ה'8)
164	361	17	הפרשי שער
1,126	1,320	1,552	אחרים
2,505	2,683	2,907	
			הוצאות מימון
23,631	19,525	17,842	בגין תאגידים בנקאיים
10,565	11,623	10,261	הוצאות מימון בגין אגרות חוב
28	119	3,554	הפרשי שער
-	-	20	בגין הלוואה מאחרים
4,000	933	8	אחרים (*)
(13,262)	(13,804)	(8,617)	בניכוי - עלויות אשראי שהונו
24,962	18,396	23,068	

(*) כולל הוצאות בסך של כ-3 מליון ש"ח בגין מחילת הלוואה לשותף, לפרטים ראה באור 11א'2).

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ליום 31 בדצמבר, 2020

בעלי שליטה וצדדים קשורים אחרים		עסקאות משותפות	אלפי ש"ח
1,533	6,390		חייבים ויתרות חובה (1)
5,212	-		זכאים ויתרות זכות (SGS) (ראה סעיף ה'1), (2) ו- ה'3) להלן)
1,231	-		זכאים ויתרות זכות (רוני מור) (ראה סעיף ה'4) להלן)
568	-		זכאים ויתרות זכות (התחייבויות לעובדים והתחייבויות בגין שכר ומשכורת) (ראה סעיף ה'7) להלן)
1,936	6,390		(1) היתרה הגבוהה ביותר במשך השנה

ליום 31 בדצמבר, 2019

בעלי שליטה וצדדים קשורים אחרים		עסקאות משותפות	אלפי ש"ח
1,936	4,838		חייבים ויתרות חובה (1)
8,145	-		זכאים ויתרות זכות (SGS) (ראה סעיף ה'1), (2) ו- ה'3) להלן)
1,819	-		זכאים ויתרות זכות (רוני מור) (ראה סעיף ה'4) להלן)
554	-		זכאים ויתרות זכות (התחייבויות לעובדים והתחייבויות בגין שכר ומשכורת) (ראה סעיף ה'7) להלן)
2,624	4,838		(1) היתרה הגבוהה ביותר במשך השנה

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

הטבות בגין העסקת אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה (ראה סעיף ה' (7) להלן)

3,847 5,009 4,848

מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות

צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה

2 2 2

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020

בעלי שליטה וצדדים קשורים אחרים	חברות מוחזקות ועסקאות משותפות אלפי ש"ח	בדבר תנאים ראה באור
---	--	------------------------

(631) - (4)ה'24
1,294 - (4)ה'24
1,246 - (2)ה'24
11,284 - (1)ה'24
615 - (3)ה'24
- (1,648) (8)ה'24
- (1,176) (8)ה'24

הכנסות מדמי ניהול
שרותי אחזקת נכסים
דמי ניהול נדל"ן להשקעה
דמי ניהול עבודות בנייה
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות ודמי
ייזום
הכנסות מימון, נטו

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

בעלי שליטה וצדדים קשורים אחרים	חברות מוחזקות ועסקאות משותפות אלפי ש"ח	בדבר תנאים ראה באור
---	--	------------------------

(698) - (4)ה'24
1,809 - (4)ה'24
1,363 - (2)ה'24
12,855 - (1)ה'24
615 - (3)ה'24
- (2,006) (8)ה'24
- (1,002) (8)ה'24

הכנסות מדמי ניהול
שרותי אחזקת נכסים
דמי ניהול נדל"ן להשקעה
דמי ניהול עבודות בנייה
הוצאות הנהלה וכלליות
הכנסות מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות ודמי
ייזום
הכנסות מימון, נטו

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

בעלי שליטה וצדדים קשורים אחרים	חברות מוחזקות ועסקאות משותפות אלפי ש"ח	בדבר תנאים ראה באור
(455)	-	ה'24(4) הכנסות מדמי ניהול
1,041	-	ה'24(4) שירותי אחזקת נכסים
1,239	-	ה'24(2) דמי ניהול נדל"ן להשקעה
13,155	-	ה'24(1) דמי ניהול עבודות בנייה
627	-	ה'24(3) הוצאות הנהלה וכלליות
-	(1,006)	ה'24(8) הכנסות מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות ודמי ייזום
-	(1,335)	ה'24(8) הכנסות מימון, נטו

ד. הכנסות והוצאות מצדדים קשורים ומבעלי עניין

תנאי העסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

העסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין מבוצעות במחירי שוק. יתרות שטרם נפרעו לתום השנה אינן מובטחות ואינן נושאות ריבית. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 החברה לא רשמה כל הפרשה לחובות מסופקים בגין סכומים לקבל מצדדים קשורים (2019 – כנ"ל). אומדן ההפרשה לחובות מסופקים מחושב כל שנת כספים בדרך של בחינת המצב הכספי של הצד הקשור והשוק בו הוא פועל.

ה. התקשרויות

ביום 14 ביוני, 2020 לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 7 במאי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת התקשרויות החברה עם חברות בבעלות בעלי שליטה בחברה (SGS ורונימור) בהסכמים הבאים:

1. הסכם ניהול בניה.
2. הסכם ניהול נכסים.
3. הסכם שירותי הנהלת חשבונות וחשבות.
4. הסכם למתן שירותי אחזקת נכסים.

ההסכמים הוארכו לתקופה של שלוש שנים נוספות.

להלן פרטים בדבר עסקאות של החברה עם בעלי עניין בה:

הסכמים עם אס.ג'י.אס חברה לבניין בע"מ (להלן – SGS)

SGS הינה חברה פרטית, אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטת ה"ה אהוד סמסונוב וירון שמייע, מבעלי השליטה בחברה ודירקטורים בה. הקבוצה קשורה עם SGS בשורות הסכמים, כאשר במסגרת השירותים אותם מספקת SGS לקבוצה נכללים מתן שירותי ניהול לחברה באמצעות מנכ"ל החברה, מר אהוד סמסונוב, העמדת משרדים, שירותי ניהול הבנייה בפרוייקטים אותם ביצעה ומבצעת החברה ושירותי ניהול הנכסים אותם בנו ובונות חברות הקבוצה (הסכמים אלו ייקראו להלן – ההסכמים עם SGS).

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

להלן מפורטים ההסכמים העיקריים עליהם חתומות החברה וחברות מוחזקות עם SGS:

1. הסכמים לניהול הבנייה

בין החברה ו/או חברות מוחזקות שלה לבין SGS נכרתו הסכמים לניהול בנייה (להלן – הסכם ניהול הבנייה).

במסגרת הסכם ניהול הבנייה תספק SGS לחברה ו/או לחברות המוחזקות, באופן בלעדי, שירותי יעוץ, תיאום, פיקוח וניהול הקשורים בתכנונם וניהולם של פרויקטים עתידיים שונים שיבנו על מקרקעין בארץ ובח"ל, אותם תרכוש החברה מעת לעת בהסכמי רכישה שונים (להלן ובהתאמה – שירותי הניהול ופרויקט בנייה).

החברה ו/או החברות המוחזקות רשאיות להביא את הסכם ניהול הבנייה לידי סיום בהודעה מוקדמת בכתב שתימסר ל-SGS 30 יום קודם לסיומו של הסכם ניהול הבנייה, בהתאם לתנאים מוסכמים.

בתמורה למתן שירותי ניהול הבנייה תשלמנה החברה ו/או החברות המוחזקות ל-SGS דמי ניהול בסך של 10% מסך כל ההשקעות שיידרשו להקמת ושיווק כל פרויקט בנייה, למעט הוצאות בגין עלויות המקרקעין, לרבות העמלות והמסים בגין רכישת המקרקעין, עלויות מימון ומע"מ (להלן – דמי הניהול). במידה שהעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט תחרוג ממסגרת התקציב שתאושר על ידי החברה ו/או החברות המוחזקות ביותר מאשר 10%, מבלי שניתן לכך אישור הצד האחר, לא תהיה SGS זכאית לדמי ניהול בגין הסכום החורג.

2. הסכם שירותי ניהול נכסים בין החברה לבין SGS (להלן – הסכם הניהול)

בהתאם להסכם הניהול, אשר נחתם ביום 26 בספטמבר, 2006 התחייבה SGS להעניק לחברה ו/או לחברות המוחזקות על ידיה, לגבי נכסים אשר את בנייתם ניהלה SGS או לגבי נכסים אשר את בנייתם תנהל SGS בעתיד, שירותי ניהול עסקיים, לרבות אכלוס הנכסים, ניהול משא ומתן לאכלוס הנכסים, גביית דמי שכירות, קבלת בטחונות וערבויות נדרשות ומעקב אחר עריכת הביטוחים השונים הנדרשים מהשוכרים. כמו כן כוללים שירותים אלו מגעים מול יועצים משפטיים, רשויות השלטון המקומי, ניהול תיק אחזקה הכולל תיעוד של אחזקת הנכסים, ניהול התאמות שונות במבנים לטובת הרוכשים השונים וכו' (להלן – שירותי הניהול).

תמורת שירותי הניהול תשלם החברה ל-SGS דמי ניהול בשיעור של 2.5% מכלל הכנסות החברה בגין דמי השכירות המשתלמים בפועל עבור כל אחד מהנכסים (להלן – דמי ניהול). דמי הניהול ישולמו באופן רבעוני ובתום כל שנה קלנדרית יערך חשבון סופי בגין דמי הניהול של אותה שנה. לתשלומי דמי הניהול יתווסף מע"מ כדין.

לחברה ו/או לחברות המוחזקות ישנה אפשרות להביא לסיומו המוקדם של ההסכם בהתקיים תנאים מסויימים כמוגדר בהסכם.

3. בהתאם להסכם שירותי הנהלת חשבונות וחשבות, מעניקה SGS את השירותים כאמור תמורת תשלום בסך של 54,600 ש"ח כל חודש (חלק הקבוצה).

4. הסכם שירותי אחזקת נכסים בין החברה לבין רונימור ניהול נכסים בע"מ (להלן – רונימור)

רונימור ניהול נכסים בע"מ הינה חברה פרטית, אשר למיטב ידיעת החברה הינה בשליטת ה"ה אהוד סמסונוב, ירון שמיע מבעלי שליטה בחברה ודירקטורים בה ומר גל-אלי שמיע, אחיו של מר ירון שמיע.

להלן תמצית ההסכם דלעיל:

בהתאם להסכם שירותי אחזקת נכסים תעניק רונימור לחברה שירותי ניהול ואחזקה לגבי נכסי החברה בבניין A בפרויקט טרמינל פארק באור יהודה ובחניון בפרויקט דבורה הנביאה בתל אביב.

בתמורה למתן שירותי אחזקת נכסים תגבה רונימור ניהול נכסים דמי ניהול מהשוכרים בנכסים, בהתאם לדמי הניהול שיקבעו על ידי החברה ו/או החברות המוחזקות על ידיה (להלן – החברה המזמינה) בהסכם השכירות ביחס לכל אחד מהנכסים.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

החברה המזמינה תקבע מראש לכל נכס את שיטת גביית דמי הניהול משוכרי אותו נכס בהתאם לאחת משתי האופציות המפורטות להלן:

אופציה א': דמי ניהול בשיעור קבוע (Fixed Price), דהיינו דמי ניהול בשיעור קבוע וידוע מראש למ"ר של כל מ"ר מושכר לרבות מקומות חניה.

אופציה ב': דמי ניהול בשיעור של $Cost + 15\%$, דהיינו דמי ניהול שיקבעו, באופן סביר, בכל שנה לשנה קלנדרית מראש בהתאם לתקציב שיוכן על ידי רונימור ניהול נכסים ויאושר כמות שהוא או בשינויים, על ידי החברה המזמינה, בהתאם לשיקול דעתה ואשר כל שוכר ישלם לרונימור ניהול נכסים בהתאם לקריטריונים שיקבעו בהסכמי השכירות שיחתמו בינו לבין החברה המזמינה.

בנוסף למפורט באופציה א' או אופציה ב' דלעיל, רונימור תגבה משוכרי הנכסים גם את תשלומי צריכת המים ותשלומי צריכת האנרגיה ו/או חשמל בגין הצ'לרים של כל אחד מהשוכרים בנכס בתוספת דמי ניהול בגין טיפול בחישוב, חלוקת וגביית התשלומים הנ"ל של כל אחד מהשוכרים.

החברה המזמינה תהיה פטורה מתשלום דמי ניהול לרונימור לתקופה של שנים עשר חודשים ממועד קבלת טופס 4 לאותו נכס או עד למועד אכלוס השוכר הראשון בנכס, לפי המוקדם. מעבר לתקופה כאמור תישא החברה המזמינה בעלות דמי הניהול לרונימור בגין שטחים ריקים בנכסים שינוהלו על ידי רונימור, בהתאם לאחת משתי האופציות כאמור. כמו כן, החברה המזמינה תישא בעלות נקיטת ההליכים המשפטיים כנגד שוכרים אשר לא ישלמו את דמי הניהול ו/או ההוצאות האחרות לרונימור בהתאם להתחייבותם על פי הסכמי השכירות בינם לבין החברה המזמינה.

מתוך דמי הניהול שיגבו מהשוכרים בנכסים להם תעניק רונימור שירותי אחזקת נכסים, תעביר רונימור לחברה:

1. ככל שהחברה המזמינה בחרה באופציה א' דלעיל לתשלום דמי הניהול על ידי שוכרי הנכס – אזי הסכום הקבוע שנקבע לשוכרים בנכס יחשב כ- $Cost + 15\%$ ורונימור תעביר לחברה המזמינה מחצית מה- 15% רווח שגולמו בתוך דמי הניהול הקבועים שעל השוכרים לשלם לחברת הניהול בנכסים הרלבנטיים.
2. ככל שהחברה המזמינה בחרה באופציה ב' לעיל לתשלום דמי הניהול על ידי שוכרי הנכס – אזי רונימור תעביר לחברה המזמינה מחצית מה- 15% רווח שנקבעו לחברת הניהול בתקציב שאושר על ידי החברה המזמינה מראש לאותו נכס.
3. בנוסף לאמור לעיל בקשר לתמורה לחברה, תעביר רונימור לחברה המזמינה מחצית מדמי הטיפול שתגבה מהשוכרים בגין טיפול בגביית חשבוניות המים ובחשבוניות האנרגיה / חשמל בגין צ'לרים של השוכרים. כמו כן, תעביר רונימור לחברה המזמינה את תשלומי החשמל שישולמו על ידי השוכרים בנכסים בניכוי 10% מההפרש בין התשלומים שעל השוכרים לשלם לבין התשלום שישולם על ידי החברה המזמינה לחברת החשמל בגין צריכת החשמל בנכסים.

בפברואר 2016 ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה בהסכם לשירותי אחזקת נכסים עם רונימור לגבי חלקה של החברה בפרויקט פדקו בהרצליה פיתוח, באופן שהחברה תחיל את הסכם שירותי אחזקת הנכסים הקיים (כאמור לעיל) לגבי פרויקט פדקו.

ביום 24 במאי, 2018 אישרה ועדת הביקורת של החברה וביום 3 ביוני, 2018 אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם לשירותי אחזקת נכסים עם רונימור ניהול נכסים בע"מ לגבי בניין B בפרויקט טרמינל פארק באור יהודה עד לשנת 2020. שיטת גביית דמי הניהול משוכרי הנכס הינה $Cost + 15\%$.

ביום 29 במרץ, 2020 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישורה של ועדת הביקורת מיום 29 במרץ, 2020 את ההתקשרות בהסכם למתן שירותי אחזקת נכסים בין החברה לבין רונימור לגבי פרויקט ויתניה תל אביב.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ביום 14 ביוני, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שהתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה ביום 7 במאי, 2020 את מימוש האופציה שבידי החברה להארכת ההסכם למתן שירותי אחזקת נכסים שנחתם בין החברה לבין רונימור לתקופה נוספת של שלוש שנים אשר תסתיימה ביום 2 באוגוסט, 2023.

ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביום 25 בנובמבר, 2020 את החלת הסכם אחזקת הנכסים עם רונימור בקשר למתחם הבנוי בפרויקט הר חוצבים בירושלים.

5. באוגוסט 2016 וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את התקשרות החברה עם אס.ג'י.אס. חברה לבניין בע"מ (להלן – SGS) בהסכם עסקה משותפת בקשר עם פרויקט פינני בינוי (50%-50%) באיזור המרכז והכל בתנאים זהים לחברה ול- SGS בכל התקשרות מול צד שלישי בפרויקט. החברה ו- SGS מתכננות לפעול להחתמת הדיירים הקיימים על הסכמי פינני בינוי וכן לאישור התב"ע לפרויקט פינני בינוי, שתאפשר הקמת יחידות דור חדשות אשר חלק מתוכן יהיו את התמורה לדיירים שיפוננו. ההסכם כולל הוראות כמקובל בהסכמים מעין אלה, המסדירות את מערכת היחסים בין החברה לבין SGS.

בנוסף להתקשרות בהסכם כאמור לעיל, ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה החליטו כי הפרויקט ינוהל על ידי SGS לפי הוראות הסכם ניהול הבנייה בין החברה ל- SGS ובתמורה הקבועה בהסכם זה (ראה באור 24ה'1) לעיל), כי החלת הסכם ניהול הבנייה על הפרויקט אינה מהווה עסקה חריגה 25ה' (וזאת בהתבסס על התנאים שנקבעו במסגרת ההצעה הראשונה של מניות החברה לציבור בדבר החלת הסכם ניהול הבנייה על פרויקטים חדשים. נכון לתאריך המאזן טרם התקבלו חתימת כל בעלי הדירות בפרויקט.

6. ביום 7 בדצמבר, 2017 אישרה ועדת הביקורת של החברה וביום 23 בינואר, 2018, אישר דירקטוריון החברה את התקשרות החברה עם אס.ג'י.אס. חברה לבניין בע"מ (להלן – SGS) בהסכם עסקה משותפת בקשר עם פרויקט פינני בינוי (50%-50%) בנתניה והכל בתנאים זהים לחברה ול- SGS בכל התקשרות מול צד שלישי בפרויקט.

במתחם 5 בניינים קיימים עם 60 דירות והוא משתרע על כ-3.6 דונם, כאשר התוכנית היא להקים 2 בניינים בהם כ-180 דירות, כאשר כ-120 דירות למכירה מעל חניון תת קרקעי. הוועדה המקומית בנתניה הוסמכה כוועדה עצמאית מיוחדת מתוקף תוכנית המתאר שאושרה לעיר, ועל כן בסמכותה לאשר את הפרויקט כפרויקט פינני בינוי.

ההסכם שייחתם עם בעלי הדירות מותנה בתנאי מתלה של חתימת 100% מבעלי הדירות בפרויקט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים התנאי טרם התקיים. כמו כן, ההסכם כולל מנגנון מוסכם, לפיו, ההסכם יבוטל אם לפי דו"ח השמאי הרווח הצפוי בפרויקט יהיה נמוך מהרווח הקבוע בהתאם לתקן 21, וככל שהצדדים לא יגיעו להסכמה בדבר עדכון התמורה המגיעה לבעלי הדירות, כך שהרווח יעמוד בתנאי תקן 21. יתר ההוראות שיכללו בהסכם הם כמקובל בהסכמים מסוג זה.

בנוסף להתקשרות בהסכם כאמור לעיל, ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה החליטו כי הפרויקט ינוהל על ידי SGS לפי הוראות הסכם ניהול הבנייה בין החברה ל- SGS ובתמורה הקבועה בהסכם זה, כפי שאושר ביום 30 ביוני, 2015 על ידי האסיפה הכללית ודירקטוריון החברה, כי החלת הסכם ניהול הבנייה על הפרויקט אינה מהווה עסקה חריגה וזאת בהתבסס על התנאים שנקבעו במסגרת ההצעה הראשונה של מניות החברה לציבור בדבר החלת הסכם ניהול הבנייה על פרויקטים חדשים, כמפורט בבאור 24ה'1) לעיל.

7. על פי החלטת דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של בעלי המניות מיום 26 במאי, 2009 אושר מינויו של מר אהוד סמסונוב, מבעלי השליטה בחברה, אשר כיהן כמנכ"ל החברה לכהונת יו"ר דירקטוריון החברה, החל מיום 1 ביוני, 2009. תנאי העסקתו של מר אהוד סמסונוב תוקנו החל מיום 1 ביוני, 2009 כדלהלן:

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

אהוד סמסונוב ימש י"ר פעיל של דירקטוריון החברה ותנאי העסקתו יהיו זהים לאלו שהיו קיימים בכהונתו כמנכ"ל החברה, תוך שמירת רצף זכויות. בכהונתו כיו"ר הדירקטוריון, מר סמסונוב ימשיך בכהונה בהיקף של 75% משרה.

נכון לחודש דצמבר 2020 מר סמסונוב זכאי לשכר חודשי בסך של 125,000 ש"ח ברוטו צמוד למדד המחירים לצרכן (לפי בסיס דצמבר 2007) וזאת לאחר שבחודש מאי 2017 הועלה שכרו ב-2,150 ש"ח. בנוסף, התחייבה החברה להפריש על חשבונה בגין ביטוח מנהלים או קרן פנסיה, לפי בחירתו של מר סמסונוב, קופת גמל, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות בשיעורים מקובלים.

כל אחד מהצדדים רשאי, בכל עת, בהודעה מראש ובכתב של 90 יום להודיע למשנהו, כי החליט לסיים את ההתקשרות על פי הסכם.

ביום 2 בדצמבר, 2020 לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה חידוש הסכם למתן שירותי י"ר דירקטוריון פעיל עם מר אהוד סמסונוב, לתקופה של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 31 בדצמבר, 2023, זאת לאחר שביום 5 במאי, 2019 אישר האסיפה הכללית של החברה תיקון להסכם העסקתו של מר סמסונוב לתקופה של שלוש שנים במסגרתו התווסף מנגנון מענק שנתי על בסיס פרמטרים מדידים כקבוע במדיניות התגמול של החברה, כנספח להסכם העסקתו של מר סמסונוב.

המענק השנתי משתלם למר סמסונוב בהתאם לשיעור תשואת הרווח השנתי הכולל (לא כולל רווחים המיוחסים למיעוט) על ההון העצמי של החברה בסוף שנה קודמת, פחות הדיבידנד שחולק במהלך השנה הנבחרת, בטווח תשואה שבין 5% ל-9% ומעלה, כאשר מספר משכורות הבסיס שישולמו כמענק יגדל באופן ליניארי, עד לתקרה של 5 משכורות וזאת בהתאם לשיעורי התשואה האמורים.

במסגרת כהונתו, מר סמסונוב זכאי לקבל מהחברה כתב שיפוי כמקובל לגבי דירקטורים ונושאי משרה בחברה ולהיכלל במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה שעורכת החברה. מר סמסונוב יוכל ביתרת זמנו להמשיך בפעילותו ב-SGS.

בנוסף החליט דירקטוריון החברה על מינויו של מר עופר זיו, אשר כיהן כדירקטור ומשנה למנכ"ל החברה, לכהונת מנכ"ל החברה במקומו של מר אהוד סמסונוב החל מיום 1 ביוני, 2009. תנאי העסקתו של מר עופר זיו יתוקנו החל מיום 1 ביוני, 2009 כדלהלן: מר זיו יכהן כמנכ"ל החברה במשרה מלאה ויהיה כפוף ישירות ליו"ר הדירקטוריון ולדירקטוריון החברה.

ההתקשרות הינה לתקופה בלתי מסוימת. בכל עת רשאי צד להסכם להביא את ההסכם לקיצו בהודעה מוקדמת בכתב של שלושה חודשים (במידה ומר זיו מבקש להביא את ההסכם לקיצו) או חודשיים (במידה והחברה היא המבקשת לסיים את ההסכם).

נכון לחודש דצמבר 2020 מר זיו זכאי לשכר חודשי בסך של 71,663 ש"ח ברוטו בגין כהונתו כמנכ"ל החברה וזאת לאחר שבחודש מרס 2017 הועלה שכרו ב-5%. בנוסף, התחייבה החברה להפריש על חשבונה בגין ביטוח מנהלים או קרן פנסיה, לפי בחירתו של מר זיו, קופת גמל, ביטוח אובדן כושר עבודה וקרן השתלמות בשיעורים מקובלים.

החברה תעמיד לרשותו של מר זיו רכב בדרגת רישוי 6, טלפון סלולרי ומנוי לעיתון כלכלי ותישא בכל ההוצאות הקשורות בהם. שווי השימוש ברכב יגולם וישולם על ידי החברה. החזרי הוצאותיו של מר זיו ינתנו על פי קביעת דירקטוריון החברה. מר זיו יהיה זכאי לביטוח, לפטור ולשיפוי כמקובל לגבי נושאי משרה בחברה.

ביום 2 בדצמבר, 2020 לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 27 באוקטובר, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה של החברה לתקופה של 3 שנים אשר נכנסה לתוקף ביום 1 בינואר, 2021. במסגרת מדיניות התגמול נקבע, בין היתר, כי נושאי המשרה יהיו זכאים למענק שנתי שייגזר מעמידה בפרמטרים מדידים שנקבעו במדיניות התגמול וכן מענק מיוחד בשיקול דעת הדירקטוריון.

באור 24: - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ביום 29 במרס, 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ביום 25 במרס, 2020 בהתאם למנגנון המענק השנתי הקבוע במדיניות התגמול של החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה מענק בסך של 5 משכורות חודשיות כל אחד, קרי 625 אלפי ש"ח (ממודד 632 אלפי ש"ח), 358 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שנת 2019. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק בשיקול דעת בסך שתי משכורות חודשיות נוספות לכל אחד מנושאי המשרה האמורים, קרי 250 אלפי ש"ח, כ- 143 אלפי ש"ח, בהתאמה. תשלום המענק האמור ליו"ר דירקטוריון החברה הינו בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית. אישור כאמור התקבל על ידי האסיפה הכללית ביום 26 במאי, 2020. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 רשמה החברה בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בסעיף הוצאות הנה"כ הוצאות בסך של 1,384 אלפי ש"ח בגין המענק כאמור.

8. ביום 30 ביוני, 2014 חתמה החברה על הסכם עם שתי עסקאות משותפות (להלן – עסקאות משותפות) לפיו העסקאות המשותפות ישלמו לבעלי מניותיהן דמי ניהול ועלויות מטה שונות בסך כולל של 30 אלפי ש"ח לחודש (כל אחת) (חלק החברה – 15 אלף ש"ח) החל מיום 1 בינואר, 2014. ביום 1 ביולי, 2018 חתמה החברה על תוספת להסכם דלעיל לפיה עודכן תשלום דמי הניהול לבעלי מניותיה של כל אחת מהעסקאות המשותפות לסך של 40 אלף ש"ח (חלק החברה – כ-20 אלף ש"ח לחודש החל מיום 1 בינואר, 2018). בגין פעילות היזום המתבצעת על ידי בעלי מניותיהן של העסקאות המשותפות, ישלמו העסקאות המשותפות לבעלי מניותיהן בחלקים שווים דמי יזום כוללים בסך של 15% מההכנסה החייבת לצורכי מס, כפי שעולה מדוחות התאמה למס של כל שנה רלוונטית. בנוסף תשלם אחת מהעסקאות המשותפות לבעלי מניותיה עמלת ערבות עבור הערבות שנתנו בעלי המניות להבטחת התחייבויות העסקה המשותפת לתאגיד בנקאי בשיעור של 1.5% מהתחייבויות העסקה המשותפת לתאגיד הבנקאי. לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 רשמה החברה הכנסות מימון בסך של 1,176 אלפי ש"ח מעמלת הערבות כאמור.

באור 25: - רווח נקי למניה

פירוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח הנקי למניה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018		2019		2020	
כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי	כמות מניות משוקללת	רווח נקי
אלפים	אלפים	אלפים	אלפים	אלפים	אלפים
47,073	85,200	47,073	130,523	47,073	102,704
כמות מניות והרווח לצורך חישוב רווח בסיסי					
47,073	85,200	47,073	130,523	47,073	102,704
סה"כ לצורך חישוב רווח נקי מדולל					
47,073	85,200	47,073	130,523	47,073	102,704

באור 26: - אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 25 במרץ, 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ביום 17 במרץ, 2021 בהתאם למנגנון המענק השנתי הקבוע במדיניות התגמול של החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה מענק בסך של 5 משכורות חודשיות כל אחד, קרי 625 אלפי ש"ח, 358 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שנת 2020. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק בשיקול דעת בסך שתי משכורות חודשיות נוספות לכל אחד מנושאי המשרה האמורים, קרי 250 אלפי ש"ח, כ- 143 אלפי ש"ח, בהתאמה. תשלום המענק האמור ליו"ר דירקטוריון החברה הינו בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית.
- ב. ביום 25 במרץ, 2021 החליט דירקטוריון החברה לחלק דיבידנד בסך של 30 מליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.6373 ש"ח.

רשימת חברות מוחזקות עיקריות

בעלות ושליטה		שם החברה המוחזקת	החברה המחזיקה
31 בדצמבר			
2019	2020		
%	%		
א. חברות מאוחדות			
99.95	99.95	א.ס. אורי השקעות בע"מ	ויתניה בע"מ
100	100	VITANIA USA INC	ויתניה בע"מ
100	100	ויתניה לימיטד	ויתניה בע"מ
90	90	מאי א.ב. נדל"ן בע"מ	ויתניה בע"מ
100	100	AV Szafarnia Spolka Zo.o	ויתניה לימיטד
עסקאות משותפות			
47	47	זיואל השקעות בע"מ	ויתניה בע"מ
50	50	רוני דו השקעות בע"מ	ויתניה בע"מ
ג. שותפויות כלולות			
50	50	Gordon Group at Wall Associates	VITANIA USA INC
50	50	Gordon Exit 8A Associates	VITANIA USA INC

H:\Office\דוחות כספיים\2020\דוח שנתי\ויתניה מאוחד-31.12.20.docx.





ויתניה בע"מ

נספח א'

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים
השנתיים המאוחדים המיוחסים לחברה**

לשנת 2020

לכבוד
בעלי המניות של חברת ויתניה בע"מ

א.ג.ג.,

דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר
על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של ויתניה בע"מ (להלן - החברה) לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 ואשר נכלל כנספח א' לדוח התקופתי של החברה. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר הנכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 4,726 אלפי ש"ח ו-1,652 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019, בהתאמה, ואשר חלקה של החברה ברווחי (בהפסדי) חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 1,246 אלפי ש"ח, 16,472 אלפי ש"ח ו- (6,258) אלפי ש"ח לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2020, 2019 ו-2018, בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים אלה שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

קוסט פורר גבאי את קסירר
רואי חשבון

תל-אביב
25 במרס, 2021

דוח מיוחד לפי תקנה 9'

נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2020 (להלן - דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאורים 2 עד 4 לדוחות המאוחדים. חברות מוחזקות כהגדרתן בבאור 1 בדוחות המאוחדים.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים			
26,036	48,492	ד'	מזומנים ושווי מזומנים
64,786	65,300	ה'	לקוחות וחייבים ויתרות חובה
8,891	3,811	ט'3	מלאי משרדים בהקמה למכירה
99,713	117,603		
-	43,342	ט'6,7	נכסים מוחזקים למכירה
99,713	160,945		
נכסים לא שוטפים			
(* 478,541	497,742	ח'1	השקעה בחברות ושותפויות מוחזקות
12,302	-		מלאי קרקעות
20,766	6,365		הלוואות וחייבים אחרים
660,974	839,002		נדל"ן להשקעה
287,120	338,907		נדל"ן להשקעה בפיתוח
28,531	28,730		רכוש קבוע
1,488,234	1,710,746		
1,587,947	1,871,691		

(*) סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

ליום 31 בדצמבר		מידע נוסף	
2019	2020		
אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים וחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים			
248,719	393,216	ו'1	חלויות שוטפות של אגרות חוב
33,145	44,223		התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
6,410	3,887		זכאים ויתרות זכות
20,255	20,415		התחייבויות שוטפות אחרות
3,600	3,600		
312,129	465,341		
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים			
170,504	143,539	ז'5	אגרות חוב
245,415	307,525		התחייבויות אחרות
3,325	1,808		מסים נדחים
(* 41,589	65,255		
460,833	518,127		
הון המיוחס לבעלי מניות החברה			
הון מניות			
471	471		פרמיה על מניות
351,571	351,571		קרן בגין עסקה עם בעל שליטה
25,383	25,383		יתרת רווח
438,082	510,786		קרנות אחרות
(522)	12		
814,985	888,223		סה"כ הון
1,587,947	1,871,691		

(*) סווג מחדש.

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

בוריס ברקאי סמנכ"ל כספים	עופר זיו מנכ"ל	אהוד סמסונוב יו"ר הדירקטוריון	25 במרס, 2021 תאריך אישור הדוחות הכספיים
-----------------------------	-------------------	----------------------------------	---

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			מידע נוסף	
2018	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
40,340	43,108	39,339		הכנסות משכירות ותפעול
16,430	23,932	11,684		הכנסות ממכירת משרדים
2,384	7,395	4,694		הכנסות מתפעול בית מלון
59,154	74,435	55,717		סה"כ הכנסות
<u>עלות ההכנסות</u>				
12,032	12,616	11,785		הוצאות ניהול ואחזקה
16,335	24,024	12,022		עלות משרדים שנמכרו
2,012	4,833	3,454		עלות תפעול בית מלון
30,379	41,473	27,261		סה"כ עלות ההכנסות
28,775	32,962	28,456		רווח גולמי
24,842	82,758	99,602		עליית ערך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
907	1,192	493		הוצאות מכירה ושיווק
11,019	11,943	12,561		הוצאות הנהלה וכלליות
(925)	4,369	(1,112)		הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו
40,766	106,954	113,892		רווח תפעולי
10,491	7,430	8,268	ח'2	הכנסות מימון
(20,895)	(32,992)	(21,757)	ח'2	הוצאות מימון
60,845	(* 65,611)	25,968		חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות, נטו
91,207	147,003	126,371		רווח לפני מסים על ההכנסה
6,007	(* 16,480)	23,667	ז'6	מסים על ההכנסה
85,200	130,523	102,704		רווח נקי
רווח כולל אחר המיוחס לחברה (לאחר השפעת המס):				
<u>סכומים שישווגו או המסווגים מחדש לרווח או הפסד</u>				
<u>בהתקיים תנאים ספציפיים</u>				
1,777	755	534		התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים
1,777	755	534		סה"כ רווח כולל אחר
86,977	131,278	103,238		סה"כ רווח כולל המיוחס לחברה

(* סווג מחדש).

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2018	2019	2020
אלפי ש"ח		

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה

85,200	130,523	102,704	רווח נקי המיוחס לחברה
--------	---------	---------	-----------------------

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת של החברה:

התאמות לסעיפי רווח והפסד של החברה:

4,247	4,037	1,317	פחת והפרשה לירידת ערך רכוש קבוע
10,404	25,562	13,489	הוצאות מימון, נטו
1	(71)	-	הפסד (רווח) הון ממימוש רכוש קבוע
94	(48)	98	שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו
-	(5,152)	-	רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה
(24,842)	(82,758)	(99,602)	עלייה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
(60,845)	(65,611)	(25,968)	חלק החברה ברווחי חברות ושותפויות מוחזקות
6,007	16,480	23,667	מסים על ההכנסה
(64,934)	(107,561)	(86,999)	

שינויים בסעיפי נכסים תפעוליים והתחייבויות תפעוליות של החברה:

(8,540)	(29,401)	3,461	עלייה בלקוחות ובחייבים ויתרות חובה
(46)	(464)	(40)	עלייה במלאי קרקעות
10,786	8,072	5,080	ירידה במלאי משרדים למכירה
245	(195)	(94)	(ירידה) עלייה בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים
4,888	3,153	(303)	עלייה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
7,333	(18,835)	8,104	

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה בחברה עבור:

(16,334)	(16,764)	(21,267)	ריבית ששולמה
305	202	189	ריבית שהתקבלה
(3,695)	(59)	(36)	מסים ששולמו
-	-	30,550	דיבידנד שהתקבל
(19,724)	(16,621)	9,436	

מזומנים נטו (ששימשו לפעילות) שנבעו מפעילות שוטפת של החברה

7,875	(12,494)	33,245
-------	----------	--------

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
<u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה של החברה</u>			
(3,271)	(1,257)	(2,045)	רכישת רכוש קבוע
(83,611)	(86,856)	(158,694)	השקעה בנדל"ן להשקעה, בנדל"ן להשקעה בפיתוח ובית מלון בהקמה
-	-	926	מסים שהתקבלו בגין נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בפיתוח
-	232	-	שחרור מפקדון בנאמנות
-	(250)	-	הפקדה לפקדון בנאמנות
-	(660)	605	ירידה (עלייה) במזומנים בחשבון ליווי בנייה
749	1,091	5,609	גביית הלוואות שניתנו לאחרים
-	(4,888)	-	מתן הלוואות לאחרים
64	263	-	תמורה ממימוש רכוש קבוע
-	16,379	-	תמורת מימוש נדל"ן להשקעה
89,429	31,253	16,502	גביית הלוואות לחברות מוחזקות
(45,612)	(27,102)	(35,552)	מתן הלוואות לחברות מוחזקות
(42,252)	(71,795)	(172,649)	מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה של החברה
<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון של החברה</u>			
(18,000)	(24,000)	(30,000)	דיבידנד ששולם לבעלי המניות של החברה
89,956	-	108,008	הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)
-	(33,205)	(33,205)	פרעון אגרות חוב
(4,688)	-	-	פרעון הלוואה לאחרים
7,000	76,006	136,700	קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(9,800)	(8,333)	(73,617)	פרעון הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי
(30,503)	78,841	53,974	אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו
33,965	89,309	161,860	מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון של החברה
(412)	5,020	22,456	<u>עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים</u>
21,428	21,016	26,036	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה</u>
21,016	26,036	48,492	<u>יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה</u>

המידע הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד.

מידע כספי נפרד זה ערוך במתכונת מתומצתת בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים, התש"ל-1970).

א. ויתניה בע"מ (להלן - החברה) הוקמה בשנת 1995. החברה עוסקת, במישרין ובעקיפין, בבנייה, אחזקה, השכרה, ניהול ומכירה של נדל"ן.

ב. לחברה גרעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2020 בסך של כ-304 מליון ש"ח (כולל את הנכסים המוחזקים למכירה) הנובע בעיקר מאשראי מתאגידים בנקאיים לזמן קצר שנלקח לצורך מימון השקעותיה ארוכות מועד בסך של כ-313 מליון ש"ח, אשר מועד פרעונן יחול בשנה הקרובה. בכוונת החברה לפעול להסבת חלק מהלוואות לזמן קצר להלוואות לזמן ארוך. להערכת הנהלת החברה, בנוסף למסגרות אשראי בלתי מנוצלות מתאגידים בנקאיים בסך של כ-89 מליון ש"ח (בסמוך למועד אישור הדוח), ביכולתה להמשיך ולהאריך את הלוואותיה קצרות המועד בהגיע מועד פרעונן, ולקבל הלוואות נוספות לזמן ארוך או קצר להמשך מימון השקעותיה ופרעון התחייבויותיה.

ג. השלכות משבר הקורונה
החל מהרבעון הראשון של שנת 2020 פוקד את העולם אירוע בעל השלכות מאקרו כלכליות שמקורו בהתפשטות נגיף הקורונה (COVID-19). מדינות רבות, לרבות ישראל, נוקטות בצעדים משמעותיים, בניסיון למנוע את התפשטות הנגיף, כגון הגבלות על תנועות אזרחים, התכנסויות, סגירת גבולות וכיוצא באלה. צעדים אלו הובילו לצמצום ניכר של מגזרים נרחבים במשק הישראלי, תוך פגיעה משמעותית בפעילות ובתעסוקה, בדגש על מסחר ושירותים, תיירות, בילוי ופנאי, תעופה וענף האנרגיה. בשבועות האחרונים החל מבצע חיסונים, נכון לתאריך פרסום הדוח המשך חזר לפעילות כמעט מלאה בכפוף לעמידה בהנחיות משרד הבריאות.

במהלך התקופה מיום 15 במרץ, 2020 ועד 31 בדצמבר, 2020, נתנה החברה הקלות בדמי השכירות ודמי הניהול לשוכרים שונים בעיקר בתחום המסחר בסך של כ-5 מליון ש"ח (כולל חלק החברה בוותורים של החברות המוחזקות).

להערכת הנהלת החברה במידה והמשבר יתארך, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. כמו כן, התפתחותו של מיתון עולמי עשויה להשפיע על הכנסותיה של החברה מדמי שכירות או/ו להביא לפגיעה ביכולתם של השוכרים וחייבים לעמוד בהתחייבויותיהם וכפועל יוצא מכך להשפיע על תזרים המזומנים של החברה ועל שווי נכסיה.

ד. יתרת המזומנים ושווי מזומנים המיוחסת לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

31 בדצמבר, 2020

ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח	
48,492	48,492

מזומנים

31 בדצמבר, 2019

ללא הצמדה	סה"כ
אלפי ש"ח	
26,036	26,036

מזומנים

ה. גילוי בדבר הנכסים הפיננסיים המיוחסים לחברה
לקוחות וחייבים ויתרות חובה המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
1,880	4,840	חייבים בגין שכירות
411	-	הכנסות לקבל בגין שכירות
17,619	23,736	הכנסות לקבל בגין מכירת משרדים
324	-	שותף בנכס בגין התאמות שוכרים
3,630	982	שקים לגביה
9,092	6,251	מוסדות
1,171	1,875	הוצאות מראש
1,017	140	הכנסות לקבל
660	56	מזומנים בחשבון ליווי בנייה
812	811	פקדונות
326	76	פקדון בנאמנות
19,177	14,162	ח"ז שוטף עם חברות מוחזקות
4,488	-	הלוואה לשותף בפעילות בשליטה משותפת
2,608	12,298	חלויות שוטפות של חובות לא שוטפים
238	95	רונימור צד קשור
1,660	373	אחרים
65,113	65,695	
327	395	בניכוי – הפרשה לחובות מסופקים
64,786	65,300	

ו. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה

1. זכאים ויתרות זכות המיוחסים לחברה

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
-	2,191	הכנסות מראש
526	723	ריבית לשלם
3,540	2,414	הוצאות לשלם
2,206	2,680	התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בגין שכר
4,291	2,306	מקדמות מלקוחות בגין שכירות
-	5,000	מקדמות בגין מכירת מלאי קרקעות
5,350	3,701	התחייבויות לצדדים קשורים – SGS
325	297	התחייבויות לצדדים קשורים – רונימור
3,719	412	מוסדות
-	500	שותף בפעילות בשליטה משותפת
298	191	זכאים ויתרות זכות אחרים
20,255	20,415	

1. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

2. סיכון נזילות המיוחס לחברה

החברה בוחנת את הסיכון למחסור במזומנים באמצעות תקציבים חודשיים ויומיים. מטרת החברה לשמור על איזון בין קבלת מימון לבין הגמישות שבשימוש במשיכות יתר מתאגידים בנקאיים, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב. מדיניות החברה היא לאפשר גמישות מירבית של הזרמות הון לפרויקטים עד לנקודת הזמן אשר בה, להערכת החברה, ייכנס בנק מלווה לפרויקט שיממן את המשכו, כלומר החברה מעריכה מראש את גובה ההון העצמי שיידרש לכל פרויקט טרם כניסתו של בנק מממן ופועלת בהתאם.

הטבלה להלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומים בגין ריבית):

31 בדצמבר, 2020

עד שנה	עד שנתיים	עד 3 שנים	עד 4 שנים	עד 5 שנים	מכל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
319,426	-	-	-	-	-	319,426
3,887	-	-	-	-	-	3,887
19,692	-	-	-	-	-	19,692
3,600	-	-	-	-	-	3,600
87,104	30,295	30,874	23,083	61,155	11,151	243,662
55,631	53,940	74,383	4,775	53,063	149,949	391,741
-	1,298	215	-	-	295	1,808
489,340	85,533	105,472	27,858	114,218	161,395	983,816

אשראי מתאגידים
בנקאיים
התחייבויות לספקים
ולנותני שירותים
זכאים ויתרות זכות
התחייבויות שוטפות
אחרות
הלוואות מתאגידים
בנקאיים (כולל
חלויות שוטפות)
אגרות חוב (כולל
חלויות שוטפות)
התחייבויות אחרות לא
שוטפות

ו. גילוי בדבר ההתחייבויות הפיננסיות המיוחסות לחברה (המשך)

31 בדצמבר, 2019

עד שנה	עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ-3 שנים עד 4 שנים	מ-4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
אלפי ש"ח						
253,674	-	-	-	-	-	253,674
6,410	-	-	-	-	-	6,410
19,730	-	-	-	-	-	19,730
3,600	-	-	-	-	-	3,600
190,046	112,501	22,950	7,282	9,155	28,422	253,674
314,264	52,796	51,105	71,549	24,867	70,922	43,025
3,325	1,456	286	1,386	-	197	-
791,049	166,753	74,341	80,217	34,022	99,541	336,175

ז. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות)

מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה

1. חוקי המס החלים על החברה

חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן. בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל בין היתר את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת 2007) החל משנת 2008.

2. שיעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל החל משנת 2018 הינו 23%. חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ז. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

בחודש אוגוסט 2013 פורסם חוק לשינוי סדרי עדיפויות לאומיים (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2013 ו-2014), תשע"ג-2013 (חוק התקציב). החוק כולל בין היתר הוראות לגבי מיסוי רווחי שיערוך וזאת החל מיום 1 באוגוסט 2013, אולם כניסתו לתוקף של ההוראות האמורות לגבי רווחי שיערוך מותנית בפרסום תקנות המגדירות מהם "עודפים שלא חייבים במס חברות" וכן תקנות שיקבעו הוראות למניעת כפל מס העלולים לחול על נכסים מחוץ לישראל. נכון למועד אישור דוחות כספיים אלה, תקנות כאמור טרם פורסמו.

3. שומות מס המיוחסות לחברה

שומות מס סופיות

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.

4. הפסדים מועברים לצורכי מס והפרשים זמניים אחרים המיוחסים לחברה

לחברה הפסדים עסקיים לצורכי מס המועברים לשנים הבאות ומסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2020 לסך של כ-108 מיליון ש"ח.

5. מסים נדחים המיוחסים לחברה

הרכב

דוחות על המצב הכספי			דוחות על הרווח הכולל		
לשנה הסתיימה ביום			לשנה הסתיימה ביום		
31 בדצמבר			31 בדצמבר		
2019	2020		2018	2019	2020
אלפי ש"ח					

התחייבויות מסים נדחים

נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע

(91,157) (66,508)

נכסי מסים נדחים

הפסדים מועברים לצורכי מס אחרים

24,572 25,476
347 426
24,919 25,902

הוצאות מסים נדחים

6,827 16,480 23,667

התחייבויות מסים נדחים, נטו

(41,589) (65,255)

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2019	2020
אלפי ש"ח	
(42,328)	(65,255)

התחייבויות לא שוטפות

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% (שנת 2019 – זהה) בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ז. גילוי בדבר יתרות נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) וגילוי בדבר הכנסות מסים או הוצאות מסים המיוחסות לחברה (ללא סכומים בגין חברות מוחזקות) (המשך)

6. מסים על ההכנסה המיוחסים לחברה הכלולים ברווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
6,827	16,480	23,667	הוצאות מיסים נדחים
(820)	-	-	הטבת מס בגין שחרור קרן הון הפרשי תרגום
<u>6,007</u>	<u>16,480</u>	<u>23,667</u>	

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

יתרות ועסקאות עם חברות מוחזקות

1. יתרות עם חברות מוחזקות

הרכב

31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח		
19,177	14,162	חו"ז שוטף עם חברות מוחזקות
165,426	185,975	הלוואות לחברות מוחזקות וחובות לזמן ארוך (ראה סעיף 3)
295,033	350,118	ערבויות לטובת חברות מוחזקות

2. הכנסות והוצאות מימון עם חברות מוחזקות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
אלפי ש"ח			
9,621	6,886	7,041	הכנסות מימון
3,167	17,336	544	הוצאות מימון

ח. הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות (המשך)

3. הלוואות לחברות מוחזקות

הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 48,695 אלפי ש"ח הינן הלוואות בזלוטי פולני. הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 9,807 אלפי ש"ח הינן הלוואות בדולר ארה"ב ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3%. שטר הון שיתרתו ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו בסך 40,965 אלפי ש"ח שניתן לחברה בת, אינו צמוד ואינו נושא ריבית. בהתאם להסכמה של החברה, החברה לא תדרוש את פרעון שטר ההון לפני יום 1 בינואר, 2021, אלא אם כן שני הצדדים יגיעו להסכמה משותפת לפרעון מוקדם. הלוואה לחברה בת שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 50,062 אלפי ש"ח אינה הלוואה צמודה למדד ונושאת ריבית שנתית בשיעור של 3.86%. הלוואה לחברה בת שיתרתה ליום 31 בדצמבר, 2020 הינה בסך של 36,447 אלפי ש"ח הינה הלוואה לא צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1% (ליום 31 בדצמבר, 2020 שיעור ריבית הפריים – 1.6%).

4. ביום 30 ביוני, 2014 חתמה החברה על הסכם עם שתי עסקאות משותפות (להלן – עסקאות משותפות) לפיו העסקאות המשותפות ישלמו לבעלי מניותיהן דמי ניהול ועלויות מטה שונות בסך כולל של 30 אלפי ש"ח לחודש (כל אחת) (חלק החברה – 15 אלף ש"ח) החל מיום 1 בינואר, 2014. ביום 1 ביולי, 2018 חתמה החברה על תוספת להסכם דלעיל לפיה עודכן תשלום דמי הניהול לבעלי מניותיה של כל אחת מהעסקאות המשותפות לסך של 40 אלף ש"ח (חלק החברה – כ-20 אלף ש"ח לחודש החל מיום 1 בינואר, 2018). בגין פעילות היזום המתבצעת על ידי בעלי מניותיהן של החברות המוחזקות, ישלמו החברות המוחזקות לבעלי מניותיהן דמי יזום כוללים בסך של 15% מההכנסה החייבת לצורכי מס, כפי שעולה מדוחות התאמה למס של כל שנה רלוונטית. בשנת 2020 רשמה החברה הכנסות מדמי ניהול ועלויות מטה שונות בסך של כ-1,641 אלפי ש"ח. בשנת 2020 רשמה החברה הכנסות יזום בסך של כ-1,183 אלפי ש"ח. בנוסף לחברה עמלת ערבות עבור הערבות שנתנה החברה להבטחת התחייבויות לתאגיד בנקאי בשיעור של 1.5% מהתחייבויות החברה המוחזקת לתאגיד הבנקאי. בשנת 2020 רשמה החברה הכנסות מימון בסך של 4,839 אלפי ש"ח מעמלת הערבות כאמור.

ט. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

1. ביום 27 במרס, 2020 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח לבעלי מניותיה. בחודש אפריל 2020 שילמה החברה את הדיבידנד. הדיבידנד למניה הינו 0.6373 ש"ח.
2. ביום 29 במרס, 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ביום 25 במרס, 2020 בהתאם למנגנון המענק השנתי הקבוע במדיניות התגמול של החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה מענק בסך של 5 משכורות חודשיות כל אחד, קרי 625 אלפי ש"ח (ממועד 632 אלפי ש"ח), 358 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שנת 2019. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק בשיקול דעת בסך שתי משכורות חודשיות נוספות לכל אחד מנושאי המשרה האמורים, קרי 250 אלפי ש"ח, כ-143 אלפי ש"ח, בהתאמה. תשלום המענק האמור ליו"ר דירקטוריון החברה הינו בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית. אישור כאמור התקבל על ידי האסיפה הכללית ביום 26 במאי, 2020. בתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 רשמה החברה בדוחות המאוחדים על הרווח הכולל בסעיף הוצאות הנה"כ הוצאות בסך של 1,384 אלפי ש"ח בגין המענק כאמור.
3. בחודש מאי 2018, חתמו החברה ונכסי ד.מ.ר (1995) בע"מ עם משרד עו"ד גורניצקי על חוזה למכירת כ-7,554 מ"ר ו-144 מקומות חניה במגדל המשרדים בפרויקט ויתניה-דלק מוטורס בתל אביב תמורת סך של כ-97 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-48.5 מיליון ש"ח). כמו כן, לחלק מבעלי המשרד ניתנה אופציה לרכישת קומה נוספת (כ-1,260 מ"ר) ו-20 מקומות חניה תמורת כ-16 מיליון ש"ח נוספים (חלק החברה כ-8 מיליון ש"ח). בחודש ספטמבר 2019 מומשה האופציה כאמור. החברה מכירה בהכנסה מהמכירה כאמור לאורך זמן לפי קצב ביצוע הפרויקט. מדידת ההתקדמות בביצוע נעשית לפי יישום שיטת התשומות. בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 החברה הכירה בהכנסות של כ-11,684 אלפי ש"ח ובעלות מכירת המשרדים בסך של כ-12,022 אלפי ש"ח.

ט. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

4. ביום 19 במרס, 2019 החברה התקשרה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") בהסכם ("ההסכם") לרכישת מקרקעין בשטח רשום של 27,672 מ"ר, המצוי ברחוב המרפא 2 בירושלים, אשר על חלקם בנויים מבנים בשטח של כ-14,700 מ"ר ("המקרקעין"), אשר עיקריו מפורטים להלן:
- (א) בתמורה למקרקעין שילמה החברה למוכר כ-107 מיליון ש"ח ("התמורה"). כמו כן, החברה נשאה בדמי ההיוון בסך של כ-5 מיליון ש"ח הנדרשים להארכת הסכם החכירה של המקרקעין מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") לתקופה נוספת במסגרת חידוש יובל חכירה, כפי שיסוכמו מול רמ"י ("הסכם החכירה המהוון"). בנוסף, החברה נשאה, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם, בעלויות בקשר עם טיפול בזיהום בקרקע בהתאם לסקר קרקע שיבוצע במקרקעין.
- (ב) תשלום התמורה בוצע כמפורט להלן:
1. סך של 10% מהתמורה ("התשלום הראשון") שולם על ידי החברה בכפוף לחתימה על הסכם החכירה המהוון. כנגד התשלום הראשון נרשמה הערת אזהרה על זכויות המוכר במקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין. כמו כן, שילמה החברה ביום 6 במאי, 2020, דמי חכירה בסך של כ-5 מיליון ש"ח לרמ"י.
 2. יתרת 90% מהתמורה ("התשלום הנוסף") בסך של כ-96 מיליון ש"ח שולמה למוכר במועד מסירת החזקה ביום 6 במאי, 2020.
- (ג) על פי התב"ע הקיימת זכויות הבנייה על המקרקעין הינם כ-70,000 מ"ר על-קרקעי בייעוד תעסוקה ואשר מתוכם נבנו כ-14,700 מ"ר כאמור לעיל. החברה פועלת להגדלת השטחים הניתנים לבניה. נכון למועד זה, חלק מהמקרקעין מושכרים לשימוש כחניון בתמורה חודשית של כ-60,000 ש"ח, כאשר הסכם שכירות זה ניתן לסיום בהודעה מראש של 45 ימים.
5. בחודש מרס, 2020 ביצעה החברה הרחבה לאגרות חוב סדרה ה' באמצעות הקצאה פרטית לחמישה משקיעים מסווגים.
- החברה הנפיקה 100,000 אלפי ש"ח ערך נקוב אגרות חוב סדרה ה' בתמורה לסך של 109,000 אלפי ש"ח. התמורה נטו מההנפקה כאמור לאחר הוצאות הנפקה בסך של כ-477 אלפי ש"ח והוצאות המיוחסות לריבית שנצברה בסך של כ-515 אלפי ש"ח, הינה 108,008 אש"ח. שיעור הריבית הנקוב הינו 2.85% ושיעור הריבית האפקטיבית הינו 2.2%.
- לאחר השלמת ההקצאה הפרטית, היקף סדרת אגרות החוב (סדרה ה') של החברה עומד על סך של 191,110,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.ג. כל אחת.
- ביום 21 בפברואר, 2021 פרסמה מידרוג, דוח דירוג בו אושר דירוג של A2 עם אופק יציב לסדרות אגרות החוב ד' ו-ה' של החברה.
6. ביום 24 בדצמבר, 2020 חתמה החברה ושותף של החברה על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה למכירת מקרקעין (חלק החברה במקרקעין 50%) תמורת סך של 24.3 מיליון ש"ח (חלק החברה בתמורה כ-12.2 מיליון ש"ח). על פי תנאי ההסכם מועד הקלוזינג נקבע ליום 29 במרץ, 2021 ובמעמד זה תשולם יתרת התמורה בסך של 16.3 מיליון ש"ח כנגד מסירת המקרקעין, וזאת לאחר שליוס פרסום דוח זה כבר שולם סך של 8 מיליון ש"ח על חשבון התמורה.
- כתוצאה ממכירת המקרקעין לא נרשם רווח או הפסד.
- כתוצאה ממכירת המקרקעין יתרת ההלוואה שניתנה לשותף בעסקה המשותפת ויתניה-ויה נדל"ן ליום 31 בדצמבר, 2020 הועמדה על סך של 10,904 אלפי ש"ח וזאת לאחר התחשבות סופית עם השותף על פי תנאי ההסכם איתו, אשר במסגרתה נרשמו הוצאות מימון בסך של כ-3 מיליון ש"ח.
- ליום 31 בדצמבר, 2020 סווג המקרקעין מסעיף מלאי קרקעות שהוצג במסגרת הנכסים הלא שוטפים במאזן החברה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.
7. ביום 31 בדצמבר, 2020 חתמה החברה על הסכם עם צד ג' שאינו קשור לחברה למכירת חלקה 22 בחוף מגדל תמורת סך של 31 מיליון ש"ח.
- בהתאם להסכם המכר התמורה תתקבל כדלקמן:
- (א) סך של כ-3.875 מיליון ש"ח במועד חתימת ההסכם. כנגד התשלום הראשון תירשם הערת אזהרה על זכויות במקרקעין, בלשכת רישום המקרקעין.
 - (ב) בתוך 60 ימים ממועד חתימת ההסכם, ישלם הקונה לחברה סך של כ-5 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן.
 - (ג) יתרת התמורה בסך של כ-22.125 מיליון ש"ח בתוספת הפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן תשולם על ידי הקונה בתוך 5 חודשים ממועד חתימת ההסכם, כנגד מסירת החזקה לקונה.
- ליום 31 בדצמבר, 2020 סווגה החלקה שנמכרה בסך של 31 מיליון ש"ח מסעיף נדל"ן להשקעה לסעיף נכסים מוחזקים למכירה.

ט. אירועים מהותיים בתקופת הדוח (המשך)

8. בחודש אוגוסט, 2020 החברה סיכמה עם הבנק המלווה על ביצוע ריפיינס (מימון מחדש) של הנכס (פרויקט ויתניה סי.פי.אם במודיעין) באופן שבו להלוואות הקיימות בסך של כ-27 מיליון ש"ח תתווסף הלוואה של כ-8 מיליון ש"ח, 35 מיליון ש"ח בסה"כ בפריסה כדלקמן:
- 25 מיליון ש"ח הלוואה שאינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.6% אשר תיפרע בתשלום אחד בחודש אוגוסט 2025.
 - 10 מיליון ש"ח הלוואה שאינה צמודה ונושאת ריבית שנתית משתנה בשיעור של פריים + 1.5% אשר תיפרע בתשלומים רבעוניים של קרן וריבית עד לחודש אוגוסט 2025.
9. בתאריך 22 באפריל, 2020 נטלו החברה ושותפיה בבית המלון הלוואה בערבות המדינה בסך 1,700 אלפי ש"ח (חלק החברה 567 אלפי ש"ח) הנושאת ריבית פריים + 1.5%. הריבית תשולם כל חודש למשך 4 שנים החל מיום 22 במאי, 2021 והקרן תשולם בכל חודש למשך כ-4 שנים החל מתאריך 22 באפריל, 2021 ועד לתאריך 22 באפריל, 2025.
- בתאריך 3 בנובמבר, 2020 נטלו החברה ושותפיה בבית המלון הלוואה בערבות המדינה בסך 3,400 אלפי ש"ח (חלק החברה 1,133 אלפי ש"ח) הנושאת ריבית פריים + 1.5%. הריבית תשולם כל חודש למשך 4 שנים החל מיום 3 בדצמבר, 2021 והקרן תשולם בכל חודש למשך כ-4 שנים החל מתאריך 3 בנובמבר, 2021 ועד לתאריך 3 בנובמבר, 2025.
10. בהתייחס להתקשרות החברה ביחד עם נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ עם תאגיד בנקאי, בהסכם למימון שלב ב' בפרויקט לה-גארדיה בתל אביב, בחודש נובמבר, 2020 הוגדלה מסגרת האשראי הכוללת לסך של 330 מיליון ש"ח (חלק החברה 165 מיליון ש"ח), אשר תהיה בתוקף עד ליום 1 במאי, 2021.
11. ביום 14 ביוני, 2020 לאחר אישור דירקטוריון החברה ביום 7 במאי, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת התקשרויות החברה עם חברות בבעלות בעלי שליטה בחברה (SGS ורונימור) בהסכמים הבאים:
1. הסכם ניהול בניה.
 2. הסכם ניהול נכסים.
 3. הסכם שירותי הנהלת חשבונות וחשבות.
 4. הסכם למתן שירותי אחזקת נכסים.
- ההסכמים הוארכו לתקופה של שלוש שנים נוספות.
12. ביום 29 במרץ, 2020 אישר דירקטוריון החברה לאחר אישורה של ועדת הביקורת מיום 29 במרץ, 2020 את ההתקשרות בהסכם למתן שירותי אחזקת נכסים בין החברה לבין רונימור לגבי פרויקט ויתניה תל אביב.
13. ביום 14 ביוני, 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר שהתקבל לכך אישור דירקטוריון החברה ביום 7 במאי, 2020 את מימוש האופציה שבידי החברה להארכת ההסכם למתן שירותי אחזקת נכסים שנחתם בין החברה לבין רונימור לתקופה נוספת של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט, 2023.
14. ביום 29 בנובמבר, 2020 אישר דירקטוריון החברה לאחר שהתקבל לכך אישור ועדת הביקורת ביום 25 בנובמבר, 2020 את החלת הסכם אחזקת הנכסים עם רונימור בקשר למתחם הבנוי בפרויקט הר חוצבים בירושלים.

י. אירועים לאחר תאריך המאזן

- א. ביום 25 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ביום 17 במרס, 2021 בהתאם למנגנון המענק השנתי הקבוע במדיניות התגמול של החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה מענק בסך של 5 משכורות חודשיות כל אחד, קרי 625 אלפי ש"ח, 358 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שנת 2020. בנוסף, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק בשיקול דעת בסך שתי משכורות חודשיות נוספות לכל אחד מנושאי המשרה האמורים, קרי 250 אלפי ש"ח, כ-143 אלפי ש"ח, בהתאמה. תשלום המענק האמור ליו"ר דירקטוריון החברה הינו בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית.
- ב. ביום 25 במרץ, 2021 החליט דירקטוריון החברה לחלק דיבידנד בסך של 30 מיליון ש"ח. הדיבידנד למניה הינו 0.6373 ש"ח.



ויתניה בע"מ

פרק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020

25 במרץ 2021

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

שם החברה: ויתניה בע"מ ("החברה")

מספר חברה ברשם: 51-209679-3

כתובת (תקנה 25א'): ראול ולנברג 4, רמת החייל, תל אביב, 69719

כתובת דואר אלקטרוני (תקנה 25א'): office@vitania.co.il

טלפון (תקנה 25א'): 03-6441930, 03-6488777

פקסימיליה (תקנה 25א'): 03-6441934, 03-6488774

תאריך המאזן (תקנה 9): 31 בדצמבר 2020

תאריך פרסום הדוח: 25 במרץ 2021

תקנה 10א' – תמצית דוחות על הרווח הכולל הרבעוניים

להלן תמצית דוחות רבעוניים על הרווח הכולל באלפי ש"ח לשנת 2020:

<u>1-3/20</u>	<u>4-6/20</u>	<u>7-9/20</u>	<u>10-12/20</u>	<u>1-12/20</u>	
15,432	15,169	14,760	20,969	66,330	הכנסות משכירות ותפעול
7,588	1,783	1,528	785	11,684	הכנסות ממכירת משרדים
1,679	691	1,587	737	4,694	הכנסות מתפעול בית מלון
12,948	11,369	10,979	17,899	53,195	רווח גולמי
3,070	5,624	2,583	140,606	151,883	רווח תפעולי
1,917	3,353	169	128,802	134,241	רווח לפני מיסים על הכנסה
1,001	1,969	268	99,923	103,161	רווח נקי
716	2,230	331	100,418	103,695	רווח כולל

תקנה 10ג' – שימוש בתמורת ניירות ערך ויעדי התמורה כפי שהוגדרו בתשקיף

ביום 10 בפברואר 2019, פרסמה החברה תשקיף מדף ("תשקיף המדף 2019"), אשר ביום 7 במרץ 2021 תוקפו הוארך עד ליום 10 בפברואר 2021. נכון למועד זה, החברה לא הנפיקה ניירות ערך בהתאם לתשקיף מדף 2019.

תקנה 11 – רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות

לפרטים ראו סעיף 3.17.1 לפרק א' לדוח שנתי זה.

תקנה 12 – שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות מהותיות

בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בת ובחברות קשורות.

תקנה 13 – הכנסות של חברות בת וחברות קשורות מהותיות והכנסות התאגיד מהן

ראו סעיפים 3.17.2 ו-3.17.3 לפרק א' לדוח שנתי זה.

תקנה 14 – רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

תקנה 20 – מסחר בבורסה – ני"ע שנרשמו למסחר – מועדי וסיבות הפסקת מסחר

ביום 9 במרץ 2020 הקצתה החברה בהקצאה פרטית לחמישה משקיעים מסווגים, כהגדרתם בסעיף 1 לתקנות ניירות ערך (אופן הצעת ניירות ערך לציבור), תשס"ז-2007, 100,000,000 אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרת אגרות חוב (סדרה ה') הקיימת והרשומה למסחר של החברה, בתמורה כוללת בסך של כ-109 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית, ראה דיווחים מיידים של החברה מימים 4 ו-9 במרץ 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-021543 ו-2020-01-022761, בהתאמה) וכן באור 17ב' (3) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020. בתקופת הדוח לא חלו הפסקות מסחר במניות החברה בבורסה.

תקנה 21 – תשלומים לנושאי משרה בכירה ובעלי עניין

במהלך תקופת הדוח כיהנו בחברה 5 נושאי משרה בכירים מלבד הדירקטורים. נכון למועד פרסום הדוח, לדירקטורים בחברה, למעט לדירקטורים החיצוניים – גב' אתי לנגרמן ומר שישגל יצחק (פצקה) ("הדירקטורים החיצוניים"), לדירקטור הבלתי תלוי – משה (מוץ) מטלון וכן למר אהוד סמסונוב, יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה, לא משולמים תגמולים כלשהם בגין כהונתם בחברה. להלן פירוט בדבר בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה בחברה בשנת הדוח:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)						פרטי מקבל התגמולים				
	אחר	דמי שכירות	ריבית	חשבות והנהח"ש	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
2,953	-	-	-	-	-	-	-	-	882 ²	2,071	כ- 6.43%	75%	יו"ר דירקטוריון פעיל	אהוד סמסונוב ¹
1,895	-	-	-	-	-	-	-	-	502	1,393	-	100%	מנכ"ל	עפר זיו ³
1,326	-	-	-	-	-	-	-	-	347	979	-	100%	סמנכ"ל כספים	בוריס ברקאי ⁴
728	-	-	-	-	-	-	-	-	123	605	-	100%	חשבת	דניסה אלדו ⁵
776	-	-	-	-	-	-	-	-	72	704	-	100%	יועצת משפטית	נירה פרדר בר ⁶

ביום 2 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 13 בספטמבר ו-27 באוקטובר 2020, בהתאמה, אימוצה של מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי משרה בחברה לתקופה של 3 שנים, החל מינואר 2021 ("מדיניות התגמול המעודכנת").⁷ מדיניות התגמול המעודכנת החליפה את מדיניות התגמול של החברה, אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 5 במאי 2019, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מהימים 24 ו-27 במרץ 2019, בהתאמה (בהמשך לאישורם מחודש יולי 2018).

ביום 25 במרס, 2021 אישר דירקטוריון החברה, לאחר אישור ועדת התגמול של החברה ביום 17 במרס, 2021 בהתאם למנגנון המענק השנתי הקבוע במדיניות התגמול של החברה, ליו"ר הדירקטוריון ולמנכ"ל החברה מענק בסך של 5 משכורות חודשיות כל אחד, קרי 625 אלפי ש"ח, 358 אלפי ש"ח, בהתאמה, בגין שנת 2020. בנוסף, אישר ועדת התגמול ודירקטוריון החברה תשלום מענק בשיקול דעת בסך שתי משכורות חודשיות נוספות לכל אחד מנושאי המשרה האמורים, קרי 250 אלפי ש"ח, כ- 143 אלפי ש"ח, בהתאמה. תשלום המענק האמור ליו"ר דירקטוריון החברה הינו בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית.

- 1 לפרטים בדבר הסכם מתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה עם מר אהוד סמסונוב ראה באור 24ה(7) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.
- 2 מתוך סכום המענק כאמור, סך של 632 אלפי ש"ח שולם למר סמסונוב בהתאם למנגנון המענק הקבוע במדיניות התגמול ובהתאם להסכם מתן שירותי יו"ר דירקטוריון עמו. מענק בסך 250 אלפי ש"ח שולם למר סמסונוב כמענק בשיקול דעת לאור תוצאות החברה בשנת 2019, בהתאם להחלטות ועדת התגמול, דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית. לפרטים נוספים אודות תשלום מענק בשיקול דעת כאמור, ראו דיווח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית מיום 20 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 039666-01-2020).
- 3 לפרטים בדבר הסכם מתן שירותי מנכ"ל של החברה עם מר עפר זיו ראה באור 24ה(7) לדוחות הכספיים ליום 31.12.2020.
- 4 לפרטים בדבר הסכם מתן שירותי סמנכ"ל הכספים של החברה עם מר בוריס ברקאי ראה סעיף 3.4.4 לפרק א' לדוח שנתי זה.
- 5 לפרטים בדבר הסכם העסקתה של החברה עם גב' דניסה אלדו ראה סעיף 3.4.5 לפרק א' לדוח שנתי זה.
- 6 לפרטים בדבר הסכם העסקתה של החברה עם גב' נירה פרדר בר ראה סעיף 3.4.6 לפרק א' לדוח שנתי זה.
- 7 לפרטים בדבר מדיניות התגמול המעודכנת של החברה ראה סעיף 3.4.8 לפרק א' לדוח שנתי זה.

להלן יובא פירוט בדבר הגמול המשולם לדירקטורים החיצוניים ולדירקטור הבלתי תלוי עבור כהונתם בחברה:

ביום 21 בפברואר 2021, סיימו ה"ה רינת גזית ואיתמר הרמן, הדירקטורים החיצוניים שניהנו עד לאותו המועד בדירקטוריון החברה, את כהונתם בדירקטוריון בחברה, עם השלמתן של שלוש תקופות כהונה ובחלוף 9 שנים ממועד מינויים לראשונה ("הדירקטורים החיצוניים היוצאים").

ביום 11 בינואר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהתאם להמלצת דירקטוריון החברה מיום 29 בנובמבר 2020, את מינויים של גב' אתי לגרמן ומר יצחק שיסגל (פצקה) כדירקטורים חיצוניים, חלף הדירקטורים החיצוניים היוצאים, לתקופה כהונה ראשונה בת 3 שנים, החל מיום 21 בפברואר 2021 ("הדירקטורים החיצוניים").

החל מיום 28 בינואר 2016 מכהן מר משה (מוץ) מטלון כדירקטור בחברה. ביום 25 בפברואר 2016 אישרה ועדת ביקורת כי מתקיימים לגבי מר משה (משה) מוץ מטלון, תנאי הכשירות למינויו כדירקטור בלתי תלוי, הקבועים בסעיף 240 (ב) עד (ו) לחוק החברות, ולפיכך סווג ע"י החברה כדירקטור בלתי תלוי.

הדירקטורים החיצוניים ומר משה (מוץ) מטלון חברים בוועדת הביקורת, ועדת התגמול והוועדה לבחינת דוחות כספיים של החברה ובהסתמך על ההצהרות שנחתמו על ידם, הוערכו ע"י דירקטוריון החברה כדירקטורים חיצוניים מומחים, בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("תקנות הגמול").

בהתאם לאישורה של האסיפה הכללית מיום 11 ינואר 2020, הדירקטורים החיצוניים ומר משה (מוץ) מטלון, יהיו זכאים לגמול שנתי בגובה הסכום המרבי של הגמול השנתי לדירקטור חיצוני מומחה לחברה בדרגת הון עצמי של החברה (דרגה ד') בהתאם לסעיפים 4 ו-5 לתקנות הגמול, ולגמול השתתפות (בישיבות דירקטוריון ובישיבות ועדות הדירקטוריון) בסכום המצוי בטווח שבין הסכום המזערי לסכום הקבוע לפי התוספת השלישית לתקנות הגמול ובהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה (דרגה ד'), בסך של 113,015 ש"ח ו-2,046 ש"ח, בהתאמה, צמוד למדד המחירים לצרכן (מדד בסיס – מדד חודש דצמבר 2017 שפורסם ביום 15 בינואר 2018), בהתאם למפורט בסעיף 8 לתקנות הגמול, וזאת למשך כל תקופת כהונתם. הגמול האמור זהה לגמול שאושר על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 בפברואר 2018 ועד למועד סיום הכהונה של הדירקטורים החיצוניים היוצאים.

בנוסף, הדירקטורים החיצוניים וכן מר משה (מוץ) מטלון זכאים לתנאי הכהונה (פטור ביטוח ושיפוי) לפי החלטות קודמות של החברה ואשר חלים על כל הדירקטורים המכהנים בחברה מעת לעת.

בהתאם לכלל האמור לעיל, בגין תקופת הדוח זכאים הדירקטורים החיצוניים היוצאים ומר משה (מוץ) מטלון לגמול דירקטורים בסך כולל של כ-489 אלפי ש"ח.



להלן פירוט בדבר תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה (שלא נמנו בטבלה לעיל) על ידי החברה או חברה בשליטתה בשנת הדוח, בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה או בחברה בשליטתה, בין אם מתקיימים יחסי עובד- מעביד ובין אם לאו ואף אם בעלי העניין אינם נושא משרה בכירה :

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים (אלפי ש"ח)							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	חשבות והנהח"ש	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון התאגיד	היקף משרה	תפקיד	שם
13,145	-	-	-	615	-	-	12,530	-	-	-	12.68%	-	בעל עניין	אס.גי.אס חברה לבניין בע"מ ⁸
1,294	-	-	-	-	-	-	1,294	-	-	-	12.68%	-	בעל עניין	רונימור ניהול נכסים בע"מ ⁹

- 8 למיטב ידיעת החברה, SGS הינה חברה פרטית בבעלות ובניהול מר אהוד סמסונוב (50%) - מבעלי השליטה בחברה, המחזיק ב-SGS באמצעות חברת אספטל בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה, מר ירון שמיע (8.33%) באמצעות חברת מורתום בע"מ חברה פרטית בבעלותו המלאה - דירקטור בחברה וחברת ירוגל בע"מ (41.67%) - חברת פרטית מבעלות השליטה בחברה, הנמצאת בבעלות משפחת שמיע כדלהלן: מר ירון שמיע (47%), גל-אלי שמיע (43%), ציפורה שמיע (10%). SGS קשורה עם החברה והחברות המוחזקות על ידי בשורה של הסכמים כמפורט בסעיף 3.11.3 לפרק א' לדוח שנתי זה. בתקופת הדוח נרשמו בגין דמי ניהול ל-SGS 12,530 אלפי ש"ח ושולם על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה סך של 13,983 אלפי ש"ח (הסכומים ששולמו בשנת 2020 הינם בגין חלק מדמי ניהול השייכים לשנת 2019). לפרטים נוספים ראה באור 24 לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020.
- 9 למיטב ידיעת החברה, רונימור ניהול נכסים בע"מ הינה חברה פרטית בשליטת מר אהוד סמסונוב (40%), מבעלי השליטה בחברה, מר ירון שמיע (30%), דירקטור בחברה, ומר גל-אלי שמיע (30%), אחיו של מר ירון שמיע. בתקופת הדוח נרשמו בגין דמי ניהול לרונימור 1,294 אלפי ש"ח ושולם על ידי החברה וחברות מוחזקות שלה סך של 2,410 אלפי ש"ח (הסכומים ששולמו בשנת 2020 הינם בגין חלק מדמי ניהול השייכים לשנת 2019). לפרטים נוספים ראה באור 24(ה) לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020.

תקנה 21א – בעל השליטה בתאגיד

בעלי השליטה בתאגיד הינם בעלי המניות המייסדים המחזיקים נכון למועד דוח זה בכ-45.29% מההון המונפק והנפרע של התאגיד ומזכויות ההצבעה בתאגיד, בהתאם להסכם המייסדים שנחתם ביום 3 ביולי 2011. ביום 30 ביוני 2015 נחתמו הסכם בעלי מניות המייסדים בחברה והתוספת להסכם זה ("הסכם המייסדים 2015") אשר נכנס לתוקפו ביום 2 באוגוסט 2015, בד בבד עם השלמת ההנפקה הראשונה לציבור של מניות החברה ורישום המניות למסחר בבורסה. עם כניסתו של הסכם המייסדים 2015 לתוקף, פקע הסכם בעלי המניות המייסדים מיום 3 ביולי 2011.

לפרטים אודות הסכם המייסדים 2015 ראו סעיף 3.5.2 לתשקיף להשלמה שפורסם על ידי החברה ביום 30 ביוני 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-061038). לפרטים אודות תוספת להסכם בעלי המניות 2015, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 18 בפברואר 2019, הכלול בתשקיף זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2019-01-014293).

להלן פרטים אודות החזקות בעלי השליטה בחברה:

שם	כמות מניות	שיעור החזקה בהון ובהצבעה במועד פרסום דוח זה
טרא ביתא בע"מ ¹⁰	5,023,000	10.67%
דן פרופר ¹¹	401,000	0.85%
גד פרופר ¹²	401,000	0.85%
אהוד סמסונוב ¹³	2,962,500	6.43%
אחים חממה ושות' בע"מ ¹⁴	5,023,000	10.67%
ירונגל בע"מ ¹⁵	2,912,500	6.33%
מ.ע. – א.ג.ט בע"מ ¹⁶	2,142,547	4.55%
כידון מודי אחזקות בע"מ ¹⁷	1,313,702	2.79%
אס. אס. אל-אר. אי בע"מ ¹⁸	916,092	1.95%
ירון שמיע	92,941	0.20%
סה"כ	21,188,282	45.29%

תקנה 22 – עסקאות עם בעלי שליטה

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה יש באישורן עניין אישי ("עסקאות בעלי שליטה"), בהן התקשרה החברה בשנת הדיווח או במועד מאוחר לסוף שנת הדיווח ועד למועד הגשת הדוח או שהן עדיין בתוקף במועד הדוח:

- 10 חברה פרטית בבעלותם המלאה של ה"ה גד פרופר ודן פרופר.
- 11 מחזיק במניות החברה באמצעות דנפרו מחזור בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה.
- 12 מחזיק במניות החברה באמצעות גנפרו מחזור בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה.
- 13 אהוד סמסונוב מחזיק ב-2,912,500 מניות החברה באמצעות אספטל בע"מ, חברה פרטית בבעלותו המלאה, וב-50,000 ממניות החברה באופן ישיר.
- 14 חברה פרטית בבעלות ה"ה חממה מאיר ת.ז. 1957281, חממה נוי ת.ז. 205530702, חממה עובדיה ת.ז. 22851414, חממה חן ת.ז. 39490628, חממה שאול ת.ז. 42042630, חממה תומר יחזקאל ת.ז. 42260794, חממה יחזקאל ת.ז. 44807030, חממה אליהו ת.ז. 46712139, ארדמן תמר ת.ז. 51351146, חממה גוטה אולגה ת.ז. 54177159, חממה מרדכי ת.ז. 55435341, שדה לינדה ת.ז. 56396133, מיליקובסקי אורלי ת.ז. 57254716, שמואל חממה אלון דן ת.ז. 62896782, חממה רינה ת.ז. 70117627, חממה חיים ת.ז. 70117635, חממה חיים ת.ז. 70347935. יובהר, כי לצורך אישור עסקאות עם בעל עניין בהתאם לחוק החברות ולדיווחים הנדרשים בקשר לעסקאות אלו בהתאם לחוק ניירות ערך והתקנות שהותקנו מכוחו, מתייחסת החברה לכל אחד מהמחזיקים באחים חממה ושות' בע"מ ("אחים חממה") כאילו היו "בעלי שליטה" באחים חממה כמשמעות מונח זה בחוק החברות. עם זאת, לצורך עניינים אחרים לפי חוק ניירות ערך, לא מתייחס החברה לכל אחד מהמחזיקים כאמור, כבעלי שליטה.
- 15 חברה פרטית בבעלות ה"ה ירון שמיע (47%), גל-אלי שמיע (43%) וגבי ציפורה שמיע (10%).
- 16 חברה פרטית בבעלות משה תאומים, עירית תאומים, אודליה תאומים כצמן וטל תאומים אורון.
- 17 חברה פרטית בבעלותו המלאה של מר מרדכי גולדברג כידון.
- 18 חברה פרטית בבעלותם המלאה של ה"ה מרווין וקית לנדר.

עסקאות בעלי שליטה המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות:

1. הסכם ניהול הבניה והסכמים פרטניים לניהול פרויקטים עם SGS
לפרטים אודות טיב הסכמים אלו ראו סעיפים 3.11.3.1 ו-3.11.3.2 לפרק א' לדוח שנתי זה.
במהלך שנת הדוח שולמו ל-SGS סך של 12,716 אלפי ש"ח כתמורה עבור הסכם ניהול הבניה לגבי כל הפרויקטים של החברה.
2. הסכם שירותי ניהול הנכסים עם SGS
לפרטים ראו סעיף 3.11.3.3 לפרק א' לדוח שנתי זה.
במהלך שנת הדוח שולמו ל-SGS סך של 1,570 אלפי ש"ח כתמורה עבור הסכם שירותי ניהול הנכסים לגבי כלל הפרויקטים של החברה.
3. הסכם העסקה של מר אהוד סמסונוב
ראו באור 24ה(7) בדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 וכן תקנה 21 לחלק ד' לדוח זה להלן.
4. התקשרות החברה בהסכם לרכישת מחצית מזכויות הבעלות בפרויקט קריית אריה פתח תקווה ("הפרויקט") מאת קרסו נדל"ן בע"מ ("קרסו"), התקשרות החברה בהסכם שיתוף בקשר לפרויקט עם קרסו והתקשרות החברה וקרסו ביחד עם SGS בהסכם לניהול הבניה לגבי הפרויקט
לפרטים ראו סעיף 3.1.12.7 לפרק א' לדוח שנתי זה, וכן דיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 5.9.17 (מס' אסמכתא: 2017-01-078454), אשר כלול בדוח זה על דרך ההפניה.
5. עסקאות משותפות עם SGS בקשר לשני פרויקטים של פינוי בינוי בארץ
נכון למועד הדוח, לחברה ול-SGS שני פרויקטים בתחום הפינוי בינוי הממוקמים בתל אביב ונתניה והמצויים בשלבים ראשוניים שונים. התקשרות החברה עם SGS בעסקה משותפת בקשר לכל אחד מהפרויקטים דלעיל אושרה בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה בהתאם לתקנה 41(4) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000, ונקבע כי התקשרות החברה בעסקאות עם SGS תעשה לשם התקשרותם עם צדדים שלישיים, באופן שהתנאים לגבי החברה אינם שונים באופן מהותי מהתנאים לגבי SGS, בשים לב לחלקם היחסי בעסקאות העומד על 50%:50%. לפרטים נוספים אודות הסכמי העסקה המשותפת, הפרויקטים, ובכלל זה נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור העסקאות ראו גם במקומות המצוינים להלן:
פרויקט פינוי בינוי בתל אביב – סעיף 3.2.4.1 לחלק א' לדוח שנתי זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 7 באוגוסט 2016, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2016-01-098470).
פרויקט פינוי בינוי בנתניה – סעיף 3.2.4.2 לחלק א' לדוח שנתי זה, וכן דיווח מיידי של החברה מיום 29 בינואר 2018, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה (מס' אסמכתא: 2018-01-010174).
6. הסכם שירותי הנהלת חשבונות וחשבות עם SGS
SGS מעניקה לחברה ולחברות המוחזקות על ידה, מזה שנים, שירותי הנהלת חשבונות וחשבות ("השירותים"). ביום 30 ביוני 2015 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה, לאחר קבלת אישור דירקטוריון החברה ביום 18 יוני 2015 ובהתאם להמלצת ועדת הביקורת של החברה מיום 15 ביוני 2015, את הארכת התקשרות החברה עם SGS לקבלת השירותים בתנאים זהים ולתקופה של שלוש שנים נוספות, החל מיום 2 באוגוסט 2015, מועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה. לפרטים נוספים ראו סעיף 8.3.3 לתשקיף מיום 1.7.2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-061038). בימים 24 במאי ו-3 ביוני 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה,

בהתאמה, להאריך את ההתקשרות האמורה, וזאת עד ליום 2 באוגוסט 2020, בתום חמש שנים ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה.

ביום 14 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה להאריך את ההתקשרות בהסכם למתן השירותים עם SGS לתקופה של 3 שנים נוספות, עד ליום 2 באוגוסט 2023, לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 9 במרץ ו-7 במאי 2020, בהתאמה.

הארכת ההסכם הינה בתנאים זהים לתנאים הקיימים, כך שסך התמורה הינו 64,500 ש"ח לחודש (חלק החברה והחברות המוחזקות על ידה בהחזר עלות השירותים המשולמת ל-SGS עומד על סך של 53,850 ש"ח לחודש). לפרטים נוספים ראו דיווח מידי בדבר כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה, מימים 7 במאי ו-14 ביוני 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-045360 ו-2020-01-061737, בהתאמה).

במהלך שנת הדוח, שולמו על ידי החברה סך של 680 אלפי ש"ח בגין שירותים אלו.

7. העסקת משה גולדברג-כידון כמנהל מתחם חוף מגדל

מר משה גולדברג-כידון, אחיו של מר מודי כידון, מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בחברה, מעניק לחברה שירותים כמנהל פרויקט ו/או מנהל אחזקה של מתחם חוף מגדל, בהיקף משרה של 100% ("השירותים"), כנגד תמורה בסך של כ-33,000 ש"ח בתוספת מע"מ, כנגד חשבונית מס כדין. על פי ההסכם שנחתם עמו, זכאי מר משה גולדברג-כידון ל-18 ימי חופשה בשנה ובנוסף, להעמדת רכב לצורך מתן השירותים, בהתאם לנהלי החברה ולפי שיקול דעתה, כאשר החברה תישא במלוא הוצאות הרכב הכוללות רישוי, ביטוח ודלק.

מר משה גולדברג-כידון משמש בתפקיד זה החל מיום 1 ביוני 2014. העסקתו אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 27 באוגוסט 2014, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 14 ו-29 במאי 2014, בהתאמה. במהלך התקופה שממועד הפיכת החברה לחברה ציבורית, דנה ועדת הביקורת בנושא קבלת שירותיו של מר משה גולדברג-כידון והחליטה כי מר משה גולדברג-כידון ימשיך לשמש כמנהל פרויקט חוף מגדל, וזאת בהתאם להמלצת מנכ"ל החברה.

בחלוף חמש שנים ממועד רישומן של מניות החברה לראשונה למסחר, ביום 14 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את ההתקשרות עם מר משה גולדברג-כידון לתקופה של שלוש שנים נוספות, בתוקף מיום 3 באוגוסט 2020, לאחר אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 19 בפברואר ו-7 במאי 2020, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דיווח מידי בדבר כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה, מימים 7 במאי ו-14 ביוני 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-045360 ו-2020-01-061737, בהתאמה).

8. כתבי פטור ושיפוי לנושאי המשרה והדירקטורים ובכלל זה, לדירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה או מטעם בעלי השליטה

בהתאם לאישורם של הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה מימים מיום 7 ו-22 בפברואר 2012, בהתאמה, מעניקה החברה לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, המכהנים ושיכהנו בחברה ובחברות המוחזקות על ידה, במישרין או בעקיפין, לרבות כאלו המכהנים ושיכהנו בחברה ו/או מטעם החברה בחברות מוחזקות, במישרין או בעקיפין, מטעם בעלי השליטה, כפי שיהיו מעת לעת, פטור מכל אחריות בשל כל נזק שייגרם לה, במישרין ובעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות של הדירקטור או נושא המשרה כלפיה וכן, שיפוי בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, בגין פעולות שנעשו ו/או ייעשו על ידם בתוקף היות הדירקטור או נושא המשרה, דירקטור או נושא משרה בחברה או מטעם החברה בחברות בנות או קשורות של החברה, או בכל חברה אחרת בהן לחברה אינטרס ו/או בכל חברה אחרת שהחברה מחזיקה בניירות ערך שלה, במישרין או בעקיפין. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה, במצטבר, על פי כל כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא

יעלה על 25% מההון העצמי של החברה לפי הדוחות הכספיים המאוחדים והמבוקרים או הסקורים הידועים, לפי העניין של החברה נכון למועד מתן השיפוי בפועל.

בהתאם לאישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 30 ביוני 2015, ולאישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים מיום 15 ו-18 ביוני 2015, הוענק הפטור והשיפוי כמפורט לעיל ולהלן ביחס לנושאי משרה ולדירקטורים מטעם ו/או שהינם בעלי שליטה בחברה, לתקופה המקסימלית האפשרית בהתאם להוראות כל דין, היינו לתקופה של חמש שנים החל ממועד רישום מניות החברה לראשונה למסחר.

לאור האמור ובחלוף חמש שנים ממועד רישום מניות החברה לראשונה למסחר, ביום 14 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה מתן כתבי הפטור וההתחייבות לשיפוי לנושאי המשרה והדירקטורים שהינם בעלי שליטה בחברה ו/או מטעם בעלי השליטה בחברה, לתקופה של שלוש שנים נוספות, בתוקף מיום 2 באוגוסט 2020, לאחר אישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 25 במרץ ו-7 במאי 2020, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי בדבר כינוסה של אסיפה כללית מיוחדת וכן דיווח אודות תוצאות האסיפה, מימים 7 במאי ו-14 ביוני 2020 (מס' אסמכתאות: 2020-01-045360 ו-2020-01-061737, בהתאמה).

כתבי הפטור והשיפוי הינם בהתאם למדיניות התגמול של החברה אשר אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 5 במאי 2019, וכן בהתאם למדיניות התגמול המעודכנת של החברה שאושרה על ידי האסיפה הכללית ביום 2 בדצמבר 2020, וזאת לאחר שהתקבל אישור ועדת התגמול ודירקטוריון החברה בימים 13 בספטמבר ו-27 באוקטובר 2020, בהתאמה. לפרטים נוספים אודות מדיניות התגמול המעודכנת של החברה, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 27 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-107740).

9. פוליסה לביטוח דירקטורים ונושאי משרה ובכלל זה, דירקטורים ונושאי משרה אשר הינם בעלי שליטה או מטעם בעלי השליטה

בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 15 ו-18 ביוני 2015, וכן לאישורה של האסיפה הכללית של החברה מיום 30 ביוני 2015, התקשרה החברה עם חברת ביטוח בפוליסה לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה אשר מכהנים ויכהנו בחברה ובחברות מוחזקות על ידה, במישרין או בעקיפין, לרבות דירקטורים ונושאי משרה המכהנים ו/או שיכהנו בחברה ובחברות המוחזקות על ידה, במישרין או בעקיפין, מטעם בעלי השליטה, כפי שיהיו מעת לעת, בשל חבות שתוטל עליהם עקב מעשה, מחל או כל פעולה שבוצעו או יבצעו בתוקף תפקידם כדירקטורים ו/או כנושאי משרה בחברה ובחברות המוחזקות על ידה, במישרין או בעקיפין. באותה החלטה נקבע, כי בכפוף לכל דין החברה תהא רשאית, מדי שנה, במשך חמש תקופות ביטוח שנתיות במצטבר (כלומר עד ה-1 במרץ 2020), להאריך ו/או לחדש את פוליסת הביטוח ו/או להתקשר בפוליסה חדשה במועד החידוש או במהלך תקופת הביטוח, לביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה, כולל דירקטורים ונושאי משרה מקרב בעלי השליטה או מטעמם¹⁹ ללא צורך באישור אסיפה כללית, בכפוף לעמידה בתנאים המצטברים כפי שנקבעו בהחלטה ("התנאים המצטברים").

למידע נוסף על תנאי הפוליסה, גובה הפרמיה והתנאים המצטברים ראו סעיף 7.5.2 לתשקיף החברה מיום 1 ביולי 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-061038) ("התשקיף").

בהתאם להחלטות ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 26 ו-27 במרץ 2019, בהתאמה, הוארכה התקשרות החברה בפוליסה עם חברת הביטוח הראל לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 1 במרץ 2019, לאחר קבלת המלצת יועץ הביטוח של החברה, וזאת לאחר שהשתכנעו כי ההצעה של הראל הינה הטובה והזולה ביותר וכן כי ההתקשרות בפוליסה עם הראל הינה באותם תנאים שהיו בפוליסה הקודמת ובאותה הפרמיה, וכי

19 כפי שנקבע בתשקיף החברה מיום 1 ביולי 2015 (מס' אסמכתא: 2015-01-061038) ולאור הקבוע בסעיף 11.ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

החברה עומדת בתנאים המצטברים וכן בתנאים שנקבעו בסעיף 8.3.11.1 לתשקיף בדבר התקשרות בהסכמי פוליסת ביטוח עם חברת הראל, שהינה בעלת עניין בחברה מכח החזקותיה. בהתאם לאישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 25 ו-29 במרץ 2020, בהתאמה, התקשרה החברה עם חברת הביטוח הראל לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 1 במרץ 2020. לאחר תאריך המאזן, בהתאם לאישורם של ועדת התגמול ודירקטוריון החברה מימים 17 ו-25 במרץ 2021 בהתאמה, התקשרה החברה עם חברת הביטוח הראל לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 1 במרץ 2021, לאחר קבלת המלצת יועץ הביטוח של החברה, וזאת לאחר שהשתכנעה כי הצעתה של הראל הינה הטובה והזולה ביותר מבין מספר הצעות שנבחנו על ידה.

עסקאות בעלי שליטה אחרות:

10. הסכם שכירות גאון

בימים 18 ו-23 בינואר 2018, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את התקשרות חברת הבת של החברה מאי נדל"ן (חלק החברה: 50%) ("המשכירה") עם קבוצת גאון בע"מ ("השוכרת"), אשר מוחזקת, בין היתר, על ידי גד פרופר (שיעור החזקות: 10%), אשר הינו דירקטור בחברה וכן בעל שליטה בה, בהסכם להשכרת משרדים בשטח של 1,335 מ"ר, 20 מקומות חניה ומחסנים, בבניין B בפרויקט טרמינל פארק באור יהודה ("הסכם השכירות" ו-"המושכר", בהתאמה). תקופת השכירות החלה ביום 15 ביוני 2018 ותסתיים ביום 15 במרס 2029, כאשר לשוכרת קיימת אופציה להאריך את תקופת השכירות בעוד 60 חודשים בהודעה של 180 יום מראש ובכתב ("תקופת האופציה"), וכן חלון יציאה מהסכם השכירות שיחול לאחר 64 חודשים ממועד תחילת תקופת השכירות ("מועד היציאה"), וזאת בהודעה של 180 יום מראש ובכתב בטרם יחול מועד היציאה. ככל שהשוכרת תבחר לממש את חלון היציאה כאמור לעיל, היא תפצה את המשכירה ותשלם לה דמי שכירות עבור 4 חודשי שכירות, וכן את היתרה עבור עבודות הגמר שלא שולמה, כאשר הסכומים הללו צמודים למדד ובתוספת מע"מ כדין. בתמורה לשכירת המושכר, תשלם השוכרת למשכירה תשלום חודשי בסך של 68 ש"ח לכל מ"ר של שטח המשרדים + 800 ש"ח לכל מחסן + 360 ש"ח לכל חניה ("דמי השכירות"). התשלום יימסר למשכירה בכל רבעון מראש. בתקופת האופציה תשלם המשכירה את דמי השכירות בתוספת של 3%. לכל הסכומים האמורים יתווסף מע"מ כדין. הסכם השכירות כולל תנאים נוספים כמקובל בהסכמים מסוג זה. התקשרות המשכירה והשוכרת בהסכם השכירות נעשתה במהלך העסקים הרגיל של המשכירה, בהתאם לתנאי השוק ואינה משפיעה באופן מהותי על רווחיות מאי נדל"ן ו/או החברה, רכושן או התחייבויותיהן. במהלך שנת הדוח, שולמו לחברה סך של 619 אלפי ש"ח בגין הסכם זה.

11. הארכת התקשרות החברה בהסכם לעריכת פוליסות ביטוח משולבות לחברה ול-SGS

בימים 26 ו-27 במרץ 2019, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להאריך את התקשרות החברה בהסכם לעריכת פוליסות ביטוח משולבות לחברה ול-SGS לתקופת ביטוח נוספת של שנה החל מיום 1 במרץ 2019. בימים 19 בפברואר ו-29 במרץ 2020, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, להאריך את התקשרות החברה בהסכם לעריכת פוליסות ביטוח משולבות עם חברת הביטוח הראל, לתקופת ביטוח נוספת של שנה וחצי החל מיום 1 במרץ 2020 ועד 1 באוגוסט 2021 וזאת לאחר שבחנה מספר הצעות מחברות אחרות. לפרטים נוספים, ראו סעיף 3.11.3.4 לפרק א' לדוח שנתי זה.

12. הסכם למתן שירותי אחזקת נכסים עם רונימור ניהול נכסים בע"מ

לפרטים אודות ההסכם למתן שירותי אחזקת נכסים עם רונימור ניהול נכסים בע"מ, ראו סעיף 3.11.3.5 לפרק א' לדוח שנתי זה.

13. זכות הצעה ראשונה לחברה מאהוד סמסונוב וירון שמיע

לפרטים בדבר זכות הצעה ראשונה שהעניקו מר אהוד סמסונוב ומר ירון שמיע לחברה ראו סעיף 3.11.3.6 לפרק א' לדוח שנתי זה.

14. התחייבות אהוד סמסונוב, ירון שמיע וגל-אלי שמיע כלפי החברה וכלפי אלקטרה נדל"ן בע"מ

לפרטים בדבר ההתחייבות כאמור ראו סעיף 3.11.4 לפרק א' לדוח שנתי זה.

15. שימוש במשרדים

החברה עושה שימוש במשרדים בשטח של כ-120 מ"ר ו-5 מקומות חניה ("המשרדים") ברח' ראול ולנברג 4 ברמת החייל, תל אביב. המשרדים הינם בבעלותם של ירון שמיע וגל-אלי שמיע, אהוד סמסונוב (מבעלי השליטה בחברה ויו"ר הדירקטוריון) ומר דוד גרף (צד ג' שאינו קשור לחברה), אשר העניקו לחברה רשות שימוש בהם, כל עוד הסכם ניהול הבניה, המפורט בסעיף 3.11.3.1 לעיל הנו בתוקף. המשרדים מצויים בסמוך למשרדיה של חברת SGS. החברה אינה משלמת דמי שכירות עבור השימוש במשרדים. החברה נושאת בתשלומים הנהוגים המוטלים על מחזיקים בנכסים והנובעים משימוש במשרדים כגון: דמי ניהול לחברת הניהול של הבניין, חלקה של החברה בביטוח המבנה, ארנונה ומיסוי עירייה וכן תשלומים שוטפים כגון תשלומי מים, חשמל, טלפון וכיו"ב. נכון ליום 31 בדצמבר 2020, מסתכמות העלויות החודשיות בהן נושאת החברה כאמור בסך של כ-17 אלפי ש"ח.

השימוש במשרדים שהועמדו כאמור לשימוש החברה, אושר על ידי הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה ביום 23 בדצמבר 2010. ביום 30 ביוני 2015, אישרה האסיפה הכללית של החברה את השימוש במשרדים, לאחר שהתקבל אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בימים 15 ו-18 ביוני 2015, בהתאמה. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי שימוש החברה במשרדים נעשה בתנאים המטיבים עם החברה מתנאי השוק היות והחברה אינה משלמת דמי שכירות עבור השימוש במשרדים, ונושאת רק בתשלומים הנהוגים המוטלים על מחזיקים בנכסים והנובעים משימוש במשרדים; דמי ניהול לחברת הניהול של הבניין, חלקה של החברה בביטוח המבנה, ארנונה ומיסוי עירייה וכן תשלומים שוטפים כגון תשלומי מים, חשמל, טלפון וכיו"ב.

ביום 14 ביוני 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה, לאחר אישורם של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מימים 22 באפריל ו-7 במאי 2020, את המשך השימוש במשרדים שהועמדו לשימוש החברה לתקופה של שלוש שנים נוספות אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023, וזאת כחלק מאישור מימוש האופציה שבידי החברה להארכת הסכם ניהול הבניה שנחתם בין החברה לבין SGS.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין בחברה

לפירוט החזקות בעלי עניין בחברה במניות החברה או בניירות ערך אחרים שלה, ראו דוח מצבת החזקות בעלי עניין שפרסמה החברה ביום 7 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-003006) בכפוף לשינויים שחלו לאחר פרסום הדוח ובאים לידי ביטוי בתקנה 21א' לעיל.

תקנה 24א - הון רשום הון מונפק וניירות ערך המירים

ראו באור 22 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020.

תקנה 24ב – מרשם בעלי המניות של החברה

שם	מען	מספר ח.פ.	מספר מניות, סוג וערך נקוב
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	אחוזות בית 2, תל אביב יפו	51-573681-7	46,523,200 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ	אחוזות בית 2, תל אביב יפו	51-573681-7	550,000 מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א
סה"כ:			47,073,200 ע.ג.

תקנה 26 – הדירקטורים של התאגיד

להלן פרטים אודות חברי הדירקטוריון המכהנים בדירקטוריון החברה נכון למועד פרסום דוח זה, לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה²⁰:

שם:	אהוד סמסונוב, יו"ר הדירקטוריון
תעודת זהות:	009514506
תאריך לידה:	28.7.1948
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב ראול ולנברג 4, רמת החייל, תל אביב.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יו"ר דירקטוריון החברה, יו"ר דירקטוריון אספלט בע"מ, דירקטור במאי א.ב. נדל"ן בע"מ, דירקטור ברונימור ניהול נכסים בע"מ, מנכ"ל ודירקטור בחברת אס.ג.י. אס. חברה לבניין בע"מ, מנכ"ל ודירקטור בחברת K10 (חברה אמריקאית), דירקטור ב-Vitania USA Inc.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	27.5.2009
השכלה:	מהנדס תעשייה וניהול – הטכניון.
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	לא
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	דירקטור ב: אס.ג.י. אס. חברה לבניין בע"מ, חלקה 919 בגוש 4349 בע"מ, אס.ג.י. אס. טכנולוגיות בע"מ, רונימור ניהול נכסים בע"מ ואספלט בע"מ.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	גד פרופר
תעודת זהות:	07131774
תאריך לידה:	3.12.1944
מען להמצאת כתבי בי-דין:	הארבעה 28 תל אביב, מגדל צפוני, קומה 23.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא

²⁰ נכון למועד פרסום הדוח, ביום 21 בפברואר 2021, הסתיימה כהונתם של ה"ה רינת גזית ואיתמר הרמן, כדירקטורים חיצוניים בחברה וביום 11 בינואר 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה את מינויים לראשונה של גבי אתי לנגרמן ומר יצחק שיסגל (פצקה) כדירקטורים חיצוניים, חלף הדירקטורים החיצוניים היוצאים, לתקופה כהונה ראשונה בת 3 שנים, החל מיום 21 בפברואר 2021. לפרטים נוספים, ראו מצבת נושאי משרה של החברה מיום 21 בפברואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-020223).

תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה :	דירקטור בחברה, דירקטור ברוני דו השקעות בע"מ, בזיואל השקעות בע"מ, ב- א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ, ב- Vitanian USA Inc, בטרם ביתא בע"מ, בגדפרו בע"מ, בגדפרו השקעות בע"מ, בגדפרו טכנולוגיות בע"מ, בגדפרו מחזור בע"מ, בפרוגד בע"מ, בפרו רון בע"מ, בפרו ענת בע"מ, בטרם אלפא בע"מ, בפרופר בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור :	30.1.1995
השכלה :	BA כלכלה – האוניברסיטה העברית בירושלים ; MBA מוסמך במנהל עסקים – אוניברסיטת תל-אביב.
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית :	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור :	יו"ר לוריאל ישראל בע"מ. יו"ר אינטרבייטי בע"מ. דירקטור בגאון החזקות בע"מ.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה :	אחיו של דן פרופר, דירקטור ומבעלי השליטה בחברה.

שם :	דן פרופר
תעודת זהות :	7131766
תאריך לידה :	23.3.1941
מען להמצאת כתבי בי-דין :	הזורע 89, כפר שמריהו 46910.
נתינות :	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריות :	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי :	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה :	דירקטור בחברה, בטרם ביתא בע"מ, בדנפרו מחזור בע"מ, בפרו ליאורה בע"מ, בפרו אריאלה בע"מ, בפרו תמר בע"מ, בפרו גיא בע"מ, בפרו דן בע"מ, בדנפרו השקעות בע"מ, בדנפרו טכנולוגיות בע"מ, בסופר השקעות בע"מ, בטרם אלפא בע"מ, בטרם גמא בע"מ, בפרופר בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור :	7.2.2011
השכלה :	מהנדס כימאי – הטכניון.
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית :	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור :	יו"ר קבוצת אסם ויו"ר המועצה המנהלית בבנק ישראל. דירקטור ב : אסם השקעות בע"מ, וצ'ק פוינט טכנולוגיות תוכנה בע"מ, דירקטור באינטרבייטי ישראל בע"מ (לוריאל ישראל). כמו כן, ראוי פירוט בתפקידים שממלא בחברה ובחברות קשורות של החברה או של בעל עניין בה לעיל.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה :	אחיו של גד פרופר, דירקטור ומבעלי השליטה בחברה.

שם :	מרדכי (מודי) גולדברג- כידון
תעודת זהות :	052751369
תאריך לידה :	17.9.1954
מען להמצאת כתבי בי-דין :	בן שפרות 2 תל אביב
נתינות :	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריות :	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי :	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה :	דירקטור בחברה, ב- א.ס. אורי השקעות ונכסים (2000) בע"מ, מנהל עסקים ראשי ודירקטור בגיתם – מערכות תדמית בע"מ, דירקטור בגיתם בי. בי. די. או. בע"מ, יו"ר דירקטוריון באלטו השקעות פרטיות בע"מ, דירקטור ב- Vitanian USA Inc, במודי כידון אחזקות בע"מ, במודי כידון הייטק בע"מ, בכידון מודי הולדינגס בע"מ, באו אם די- תכנון ורכישת מדיה בע"מ ובטי אם אף מדיה פורס ניהול בע"מ. יושב ראש בקרנות אלטו 1, אלטו 2 ואלטו 3.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור :	30.1.1995
השכלה :	בוגר כלכלה – אוניברסיטת תל-אביב ; Harvard-AMP.
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית :	לא
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור :	יו"ר איגוד הפרסום בדימוס וראוי פירוט בתפקידים שממלא בחברה ובחברות קשורות של החברה או של בעל עניין בה לעיל.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה :	אין

שם:	ירון שמייע
תעודת זהות:	059190314
תאריך לידה:	10.12.1964
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רח' הזמיר 5, רמת גן.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברה, דירקטור ומנהל באס.גי.אס חברה לבניין בע"מ, דירקטור במאי א.ב. נדל"ן בע"מ, דירקטור ברוני דו השקעות בע"מ, בזיואל השקעות בע"מ ובמורתום בע"מ, יו"ר דירקטוריון ברונימור ניהול נכסים בע"מ, דירקטור בווינטרפל השקעות בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	4.2.2008
השכלה:	תואר ראשון BA במינהל עסקים במכללה למינהל תל אביב, התמחות בשיווק ופיננסים.
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	ראו פירוט בתפקידים שממלא בחברה ובחברות קשורות של החברה או של בעל עניין בה לעיל.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	בנו של עמוס שמייע ז"ל, שהיה מבעלי השליטה בחברה.

שם:	אברהם רייק
תעודת זהות:	053330627
תאריך לידה:	11.6.1955
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב נמל יפו 26, תל אביב.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבעלי חברת פליינג קרגו.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	05.05.2019
השכלה:	תיכונת
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	לא
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	בעלים במשותף של חברת פליינג קרגו בע"מ שהינה בעלת עניין בחברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אח של דני רייק, בעלים במשותף יחד עמו בחברת פליינג קרגו, בעלת עניין בחברה.

שם:	דן לרר
תעודת זהות:	59725812
תאריך לידה:	7.8.1966
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רחוב נמל יפו 26, תל אביב.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת ²¹
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברה, מנהל בקבוצת פליינג קרגו בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	29.12.2010
השכלה:	בוגר כלכלה – האוניברסיטה העברית ירושלים; בוגר משפטים – האוניברסיטה העברית ירושלים; מוסמך מנהל עסקים – האוניברסיטה העברית ירושלים.
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מנהל בקבוצת פליינג קרגו בע"מ, דירקטור באב-דן השקעות בע"מ ובמד סרף בע"מ
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	משה (מוץ) מטלון
תעודת זהות:	051925816
תאריך לידה:	12.5.1953
מען להמצאת כתבי בי-דין:	רח' הליבנה 11, הרצליה.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת ²² ועדת תגמול והועדה לבחינת דוחות כספיים
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	כן.
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	ביום 25.2.16 הוחלט על סיווגו כדירקטור בלתי תלוי.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	דירקטור בחברה.
השכלה:	28.01.2016
דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית:	בוגר תואר במדעי החברה והרוח, מינהל ומדיניות ציבורית באוניברסיטה הפתוחה, בוגר מינהל ומדיניות ציבורית במכללה האקדמית בית ברל; בוגר קורס דירקטורים, קורס פיננסים למנהלים במרכז הישראלי לניהול, בוגר קורס גישור וכן בוגר קורס לקריאה וניתוח דוחות כספיים, במרכז הבינתחומי הרצליה.
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	לא
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	דירקטור חיצוני בחברת דיסקונט השקעות בע"מ, בחברת ממון ובחברת מנרב.
	אין

שם:	אתי לנגרמן
מספר זיהוי:	024676587
תאריך לידה:	12.11.1969
מען להמצאת כתבי בי-דין:	פינס 39, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	כן
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברה
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	21.2.2021
השכלה:	תואר ראשון כלכלה ומנהל עסקים – אוני' בר אילן; תואר שני (MBA) מנהל עסקים התמחות במימון – אוני' בר אילן.
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	עיסוק בבנקאות להשקעות וייעוץ פיננסי, הובלת תהליכי מימון וגיוסי הון בארץ ובחו"ל באמצעות חברה בבעלותה. נציגת החשב הכללי בוועדת האשראי של כלל ביטוח אשראי. דח"צ באינטליקנה; מ"מ יו"ר דירקטוריון הרשות לפיתוח כלכלי תל אביב יפו. בעלים משותף במור לנגרמן בע"מ, פירמת בנקאות להשקעות העוסקת בהובלת תהליכי גיוס הון וחוב, פרטיים וציבוריים, יעוץ הנפקות, יצוג קרנות ומיזוגים ורכישות. חברות בדירקטוריונים כיום: דב"ת ביוחננוף; דח"צ בכלל ביטוח אשראי ובתעשייה אווירית.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר:	לא

שם:	יצחק שייסגל (פצקה)
מספר זיהוי:	051262327
תאריך לידה:	26.6.1952
מען להמצאת כתבי בי-דין:	השופטים 14, תל אביב
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת תגמול, ועדה לבחינת הדוחות הכספיים
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	כן

תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור חיצוני
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	21.2.2021
השכלה:	לימודי כלכלה ומנהל ללא תואר – אוניברסיטת ת"א; קורס פיננסי מתקדם, דלויט; קורס בוררים.
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	כן
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	עיסוק בפתרונות מימון מיוחדים, ליווי חברות ומיזוגים ורכישות במסגרת חברה בבעלותו, דוריואל 2011 בע"מ; דב"ת בחברות אלדן תחבורה בע"מ וברן; יו"ר סטרפלסט 1967 תעשיות בע"מ; דח"צ באזורים בנין.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר:	לא

שם:	אליעזר (אליק) ארדמן
תעודת זהות:	50666148
תאריך לידה:	24.5.1951
מען להמצאת כתבי בי-דין:	אליהו מפרארה 1, תל אביב.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריות:	לא
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטור בחברה
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	2.2.2017
השכלה:	תיכונת
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	לא
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מנהל בחברת חממה חקלאות, לשעבר דירקטור חליף למאיר חממה בחברה; דירקטור בשקדמה בע"מ, חממה חקלאות בע"מ, חן השקד בע"מ, אחים חממה בע"מ, חממית בע"מ.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	בעלה של תמר ארדמן המחזיקה ב- 5% ממניות אחים חממה ושות' בע"מ, מבעלי השליטה בחברה.

שם:	קרן כליפה
תעודת זהות:	033475864
תאריך לידה:	26.11.1976
מען להמצאת כתבי בי-דין:	חילוון 12, רמת גן.
נתינות:	ישראלית
חברות בוועדות דירקטוריות:	אין
דח"צ או דירקטור בלתי תלוי:	לא
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	דירקטורית בחברה; מנהלת תחום נכסים בישראל בהראל חברה לביטוח בע"מ, בעלת עניין בחברה; לשעבר סמנכ"ל ניהול ושיווק באושירה בע"מ.
תאריך תחילת כהונה כדירקטור:	28.2.18
השכלה:	בוגרת כלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בן גוריון.
דירקטור בעל מיומנות חשבונאית ופיננסית:	לא
עיסוק בחמש השנים האחרונות ופירוט תאגידים נוספים בהם משמש כדירקטור:	מנהלת תחום נכסים בישראל בהראל חברה לביטוח בע"מ ולפני כן סמנכ"לית ניהול ושיווק בחברת אושירה בע"מ, חברה פרטית יזמית בבעלות מר סמי קצב.
קרבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

תקנה 26א – נושאי משרה בכירה

להלן פרטים אודות נושאי משרה בכירה בחברה לפי מיטב ידיעת החברה והדירקטורים שלה:

שם:	עפר זיו
תעודת זהות:	52201316
תאריך לידה:	30.9.1953
תאריך תחילת כהונה:	1.6.2009
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מנכ"ל החברה, דירקטור ב: זיואל השקעות בע"מ, מאי א.ב. נדל"ן בע"מ, AV Szafarnia Sp. z o. o.
השכלה:	בוגר ניהול הנדסה אזרחית – הטכניון.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	מנכ"ל החברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	בוריס ברקאי
תעודת זהות:	16858425
תאריך לידה:	30.10.1970
תאריך תחילת כהונה:	17.2.2008
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	סמנכ"ל כספים בחברה, דירקטור במאי א.ב. נדל"ן בע"מ, ב-AV Szafarnia Sp. z o. o.
השכלה:	רו"ח, בוגר מנהל עסקים – המכללה למנהל.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	סמנכ"ל כספים בחברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	עופר אורליצקי
תעודת זהות:	054566252
תאריך לידה:	15.10.1956
תאריך תחילת כהונה:	17.2.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	מבקר פנימי
השכלה:	BA בכלכלה וחשבונאות; MBA במנהל עסקים – אוניברסיטת תל-אביב, רו"ח.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	שותף בכיר במשרד ליאון אורליצקי ושות', רו"ח.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	דניסה אלדו
תעודת זהות:	323356188
תאריך לידה:	16.6.1978
תאריך תחילת כהונה:	8.2.2012
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	חשבת
השכלה:	בוגרת חשבונאות – אוניברסיטת תל-אביב, רו"ח
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	חשבת בחברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

שם:	נירה פרדר-בר
תעודת זהות:	55994461
תאריך לידה:	8.8.1959
תאריך תחילת כהונה:	25.3.2014
תפקיד שממלא בחברה, בחברה בת, בחברה קשורה של החברה או של בעל עניין בה:	יועצת משפטית ומזכירת החברה.
השכלה:	בוגרת משפטים – אוניברסיטת תל אביב, עו"ד.
עיסוק בחמש השנים האחרונות:	יועצת משפטית ומזכירת חברה.
קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה:	אין

תקנה 26 – מורשי חתימה עצמאיים

אין בחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 – רואה חשבון של התאגיד

קוסט, פורר, גבאי את קסירר רואי חשבון.
מען: רח' מנחם בגין 144, תל אביב 6492102.

תקנה 28 – שינוי בתזכיר או בתקנון

בתקופת הדוח לא נערכו שינויים בתזכיר או בתקנון החברה.

תקנה 29(א) – החלטות דירקטוריון שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המנויים בתקנה 29(א)

ביום 29 במרץ 2020, דירקטוריון החברה החליט על חלוקת דיבידנד בסך 30 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 במרץ 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-031770).

תקנה 29(ב) – החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון בעניינים המנויים בתקנה

29(א)

במהלך שנת הדיווח לא התקבלו החלטות אסיפה כללית שלא בהתאם להמלצות הדירקטוריון בעניינים המנויים בתקנה 29(א).

תקנה 29(ג) – החלטות אסיפה כללית מיוחדת

(1) **אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות בחברה, מיום 26 במאי 2020, אשר במסגרתה הוחלט כדלהלן:**

1. לא לאשר מינויו של מר הושע גרינפלד כדירקטור חיצוני בחברה, לתקופת כהונה בת שלוש שנים;
2. אישור תשלום מענק שנתי מיוחד בשיקול דעת בגין שנת 2019 למר אהוד סמסונוב, בסך של 250 אלפי ש"ח בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- לפרטים נוספים בדבר החלטות אלו ראה דיווח מיידי של החברה מיום 20 באפריל 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-039666).

(2) **אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, מיום 14 ביוני 2020, אשר במסגרתה הוחלט כדלהלן:**

1. אישור מימוש האופציה שבידי החברה להארכת הסכם לניהול הבניה שנחתם בין החברה לבין SGS, לתקופה של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023;
2. אישור מימוש האופציה שבידי החברה להארכת הסכם לניהול הנכסים שנחתם בין החברה לבין SGS, לתקופה של שלוש שנים, אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023;
3. אישור מימוש האופציה שבידי החברה להארכת הסכם למתן שירותי אחזקת נכסים שנחתם בין החברה לבין רונימור, לתקופה של שלוש שנים, אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023;
4. אישור הארכת הסכם למתן שירותי הנהלת חשבונות וחשבות שנחתם בין החברה לבין SGS לתקופה של שלוש שנים, אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023;
5. אישור מתן כתבי פטור והתחייבות לשיפוי לנושאי משרה ולדירקטורים בחברה, אשר הינם בעלי שליטה בחברה ו/או מטעם בעלי השליטה בחברה המכהנים ו/או שיכחנו מעת לעת בחברה ו/או בחברות בשליטתה, במישרין ו/או בעקיפין, לתקופה של 3 שנים, אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023;

6. אישור הארכת הסכם לקבלת שירותים עם מר משה גולדברג-כידון, אחיו של מר מרדכי (מודי) גולדברג-כידון, מבעלי השליטה בחברה ודירקטור בה, כמנהל מתחם חוף מגדל, לתקופה של שלוש שנים, אשר תסתיימנה ביום 2 באוגוסט 2023.

לפרטים נוספים בדבר החלטות אלה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 במאי 2020 (מס' אסמכתא: 2020-045360) וכן סעיף 1.1.5.3 לפרק א' לדוח שנתי זה.

(3) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, מיום 2 בדצמבר 2020, אשר במסגרתה הוחלט כדלהלן:

1. אישור מדיניות תגמול מעודכנת לנושאי המשרה בחברה, לתקופה של 3 שנים, בהתאם להוראות סעיף 267 לחוק החברות, בתוקף משנת 2021 ;

2. אישור חידוש הסכם למתן שירותי יו"ר דירקטוריון פעיל עם מר אהוד סמסונוב בתנאים זהים, לתקופה של שלוש שנים אשר תסתיימנה ביום 31.12.2023.

לפרטים נוספים בדבר החלטות אלה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 27 באוקטובר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-107740) וכן סעיף 1.1.5.2 לפרק א' לדוח שנתי זה.

(4) אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה, מיום 1 בינואר 2021, אשר במסגרתה הוחלט כדלהלן:

1. אישור מינויה לראשונה של גב' אתי לנגרמן כדירקטורית חיצונית בחברה לתקופה כהונה בת שלוש שנים החל מיום 21 בפברואר 2021 ;

2. אישור מינויו לראשונה של מר יצחק שיסגל (פצקה) כדירקטור חיצוני בחברה לתקופה כהונה בת שלוש שנים החל מיום 21 בפברואר 2021 ;

3. לא לאשר מינויו לראשונה של מר הושע גרינפלד כדירקטור חיצוני בחברה לתקופת כהונה בת שלוש שנים החל מיום 21 בפברואר 2021.

לפרטים נוספים בדבר החלטות אלה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 7 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-124963) וכן סעיף 3.4.7 לפרק א' לדוח שנתי זה.

תקנה 29א – החלטות החברה

פטור ושיפוי לנושאי המשרה בחברה

לפרטים ראו תקנה 21 לעיל.

ביטוח נושאי משרה

לפרטים ראו תקנה 21 לעיל.

תאריך הדוח: 25 במרץ 2021

ויתניה בע"מ

שמות החותמים	תפקידם
אהוד סמסונוב	יו"ר דירקטוריון
עפר זיו	מנכ"ל



ויתניה בע"מ

פרק ה'

אפקטיביות הבקרה הפנימית

לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020

25 מרץ 2021

דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב'(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של ויתניה בע"מ (להלן: "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. עפר זיו, מנהל כללי
2. בוריס ברקאי, סמנכ"ל כספים
3. דניסה אלדו, חשבת

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי וסמנכ"ל הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולסמנכ"ל הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי. בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה; הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: הערכת סיכוני הדיווח הכספי והגילוי ברמת התאגיד המאוחד, מיפוי התהליכים וקביעת התהליכים המהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, מיפוי היחידות העסקיות הרלוונטיות להערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית, מיפוי ותיעוד הבקורות הקיימות בתאגיד, הערכת אפקטיביות התכנון של הבקורות וניתוח פערי הבקרה הקיימים, תיקון ליקויים בתכנון הבקרה ובחינת קיומן של בקורות מפצות, הערכת אפקטיביות התפקוד של הבקורות והערכה כוללת של אפקטיביות הבקרה הפנימית.

רכיבי הבקרה הפנימית: בקורות ברמת הארגון (Entity level control), תהליך עריכת הדוחות הכספיים וסגירתם ובקורות כלליות על מערכות המידע (ITGC).

תהליכים אשר זוהו על ידי ההנהלה כתהליכים מהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, הינם: נדל"ן להשקעה (כולל בהקמה ונכסי נדל"ן אחרים), תהליך ההכנסות משכירות וממכירת דירות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2020 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי

אני, עופר זיו, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח השנתי של חברת ויתניה בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות").
2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו מישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי מתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן
 - ב. קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, בוריס ברקאי, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות השנתיים של ויתני בע"מ (להלן: "התאגיד") לשנת 2020 (להלן: "הדוחות השנתיים").
2. לפי ידיעתי, הדוחות השנתיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות השנתיים אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.
3. לפי ידיעתי, הדוחות השנתיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות השנתיים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.
4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
 - א. את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן
 - ב. כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנכ"ל או מי שכפוף לו מישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי.
5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:
 - א. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן
 - ב. קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.
 - ג. הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות. מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור, הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.