



אב-גד החזקות בע"מ

דוח תקופתי

לשנת 2020

תוכן העניינים

- פרק א' – תיאור עסקי התאגיד
- פרק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
- פרק ג' – דוחות כספיים
- פרק ד' – פרטים נוספים על התאגיד
- פרק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

חלק א' – תיאור עסקי התאגיד

תוכן עניינים מפורט

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה א-4
2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה א-9
3. חלוקת דיבידנדים א-10

חלק שני – מידע אחר

4. מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה א-11
5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה א-12

חלק שלישי – תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

6. תיאור פעילות הקבוצה – תחום הנדל"ן היזמי א-19
7. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן
היזמי א-29
8. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו א-32
9. גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי א-34
10. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי א-34
11. שינויים במערך ספקים ואופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים א-34
12. תמצית תוצאות הפעילות א-35
13. גילוי ברמה המצרפית א-35
14. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד א-43
15. פרויקטים מהותיים מאוד א-51
16. תיאור פעילות הקבוצה – תחום ביצוע עבודות הבנייה א-100

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

17. תחרות א-105
18. רכוש קבוע ומשרדי החברה א-105
19. הון אנושי א-106
20. הון חוזר א-108
21. מימון ואשראי א-108
22. מיסוי א-112
23. הליכים משפטיים א-112
24. יעדים ואסטרטגיה עסקית א-112
25. צפי החברה לשנה הקרובה א-113
26. גורמי סיכון א-113

חלק ראשון – תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

1. פעילות החברה ותיאור ההתפתחות עסקיה

1.1. כללי

החברה התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 24 בינואר 2008 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "א.ב.ג.ד. ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ". ביום 31 בינואר 2011 שינתה את שמה לשם "אב-גד אחזקות בע"מ" וביום 15 ביוני 2014 שינתה את שמה לשמה הנוכחי.

בחודש ינואר 2021 הנפיקה החברה לראשונה אגרות חוב לציבור, בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף,¹ והפכה לתאגיד מדווח, כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

1.2. תחום פעילותה של החברה

החל ממועד היווסדה, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות בנות וחברות המוחזקות על ידה (להלן: "**חברות הקבוצה**"); החברה וחברות הקבוצה יקראו להלן יחד: "**הקבוצה**"), בשני תחומי פעילות:

1.2.1. תחום הנדל"ן היזמי בישראל, ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים בדרך של התחדשות עירונית, בפרט באזור השרון והמרכז, הכוללים פרויקטים מסוג פינוי-בינוי ופרויקטים על פי תכנית מתאר ארצית מס' 38 (תמ"א 38) במסלול חיזוק ועיבוי (תמ"א 38/1) ובמסלול הריסה ובנייה מחדש (תמ"א 38/2). במסגרת זו, פועלת החברה, בין היתר, לאיתור קרקעות והתקשרות בהסכמים עם בעלי המקרקעין לצורך רכישת זכויות בנייה, קידום הליכי תכנון ובנייה וקבלת היתרי בנייה, הקמת הפרויקט (בין היתר, באמצעות קבלן ביצוע) וכן שיווק ומכירת יחידות דיור ו/או מסחר, לפי העניין.

1.2.2. תחום הביצוע, החברה, באמצעות אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה (100%) (להלן: "**אב-גד הנדסה אזרחית**"), נותנת לחברות הקבוצה שירותי בנייה קבלניים, בחלק מהפרויקטים שמבצעת הקבוצה וכן בפרויקטים שמבצעת הקבוצה בשיתוף עם צדדים שלישיים.

1.3. רכישת בית חסון

1.3.1. רקע

בין החברה לבית חסון יזמות ובניה בע"מ, חברה העוסקת בתחום פעילות דומה לתחום פעילותה של החברה (להלן: "**בית חסון יזמות**"), התקיים שיתוף פעולה על רקע ביצוע פרויקטים סמוכים של התחדשות עירונית ברחוב שברץ 3 ו-שברץ 5, רעננה, על ידי החברה ובית חסון יזמות, בהתאמה. שיתוף הפעולה נבע על רקע סכסוך שהתגלע בין בעלי הזכויות בפרויקט שברץ 5, רעננה, לבין בית חסון יזמות, ובהסכמה משולשת של כל הצדדים, ביום 10 במאי 2018 רכשה החברה מבית חסון יזמות את היתר הבנייה בפרויקט הנ"ל בתמורה לסך של כ-1 מיליון ש"ח.

לאחר שנעשתה העסקה בקשר עם פרויקט שברץ 5, רעננה, הצדדים ניהלו משא ומתן במשך כשנה וחצי במסגרתו הציעה החברה לרכוש את בית חסון יזמות ובית חסון התחדשות

¹ תשקיף מיום 29 בנובמבר 2020 נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 129255-01-2020), תיקון טעות סופר בתשקיף מיום 2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 131556-01-2020) והודעה משלימה מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 005344-01-2021) (להלן יחד: "**התשקיף**").

עירונית בע"מ (להלן יחד: "**בית חסון**"), בתמורה לסך של 15 מיליון ש"ח. הצעת החברה עמדה בתוקף עד מספר חודשים לפני השלמת העסקה, אך השותפים בבית חסון לא הצליחו להגיע להסכמה על המכירה עקב סכסוך שהתגלע בין בעלי מניותיה של בית חסון אשר הלך והחריף עד אשר הביא לקיפאון ביכולת תפקודה השוטף של בית חסון ולחוסר יכולת של בית חסון להמשיך ולפתח את הפרויקטים הקיימים. חוסר האמון הכבד אשר שרר בין בעלי המניות בבית חסון הוביל לכך שמורשי החתימה בבית חסון סירבו לחתום על מסמכים ותשלומים לספקים ולנותני שירותים, עובדה אשר הובילה לפגיעה בקידום וניהול הפרויקטים שבתכנון, לשיתוק בהתנהלות הפרויקטים שבביצוע וכפועל יוצא מכך ללחץ משמעותי מצד המוסדות הפיננסיים המלווים את הפרויקטים בביצוע של בית חסון אשר איימו על בעלי המניות בבית חסון במינוי כונס נכסים לפרויקטים שבליוי תוך שהם מקציבים לבעלי המניות בבית חסון פרק זמן של ימים ספורים בלבד להשלים את מכירתה. באותו שלב פנה ב"כ בית חסון לחברה בבקשה לחדש את המשא ומתן בין הצדדים ולאור הלחץ בו היו נתונים בעלי המניות בבית חסון למכור את החזקותיהם בבית חסון בהקדם האפשרי הגיעו החברה ובעלי המניות של בית חסון לסיכום על רכישת בית חסון וזאת לאחר מו"מ קצר. בנסיבות שנוצרו ובמסגרת המו"מ המואץ הבינה החברה כי יש להשלים את העסקה במהירות, בשל העובדה שבעלי מניות בית חסון שרויים בלחץ מצד הבנקים המלווים כך שיהיו מוכנים למכור את בית חסון במחיר נמוך משמעותית וכן כי על החברה לוותר על עריכת בדיקת נאותות מלאה ולהסתפק במצגים מצומצמים מצד המוכרים כדי לבצע את העסקה. בשל כל האמור העריכה החברה כי בזמן הנותר לקיום העסקה לא יימצא רוכש אחר מלבדה ולאור הסיכונים שנטלה על עצמה ברכישה בנסיבות המתוארת לעיל הפחיתה את הצעתה. ההסכם נחתם זמן קצר לאחר מכן, כאשר מצבה הפיננסי של בית חסון איתן.

רכישת בית חסון שימשה את החברה להגדיל את צבר הפרויקטים בתחום פעילותה, באופן שאיפשר לה, בין היתר, לקצר את לוחות הזמנים הנדרשים לצורך גיוס פרויקטים וקבלת היתרי בנייה.

1.3.2 הסכם הרכישה

ביום 18 באוגוסט 2019 התקשרה החברה בהסכם מכר מניות עם בעלי המניות של בית חסון יזמות (להלן בסעיף זה: "**המוכרים**"), לרכישת מלוא החזקותיהם של המוכרים בבית חסון, כשהן נקיות וחופשיות מכל שעבוד (להלן בסעיף זה: "**ההסכם**"), לרבות החזקות השותף כללי בשותפויות מוגבלות המחזיקות בזכויות לביצוע פרויקטים. כמו כן, במסגרת ההסכם הועברו לחברה כלל החזקותיהם הישירות של המוכרים כשותפים מוגבלים בשותפויות המוגבלות הנ"ל. לאחר רכישת בית חסון, מחזיקה החברה, במישרין ובעקיפין, במלוא הזכויות של השותף הכללי והשותפים המוגבלים בשותפויות המוגבלות המחזיקות על ידי בית חסון ובכלל זה בזכויות הניהול של השותפויות הנ"ל והזכות לקבלת החלטה על פירוק השותפויות כאמור.

ביום 20 באוגוסט 2019 נחתמה תוספת להסכם לרכישת בית חסון התחדשות עירונית בע"מ, שהינה השותף הכללי של שותפות מוגבלת, המחזיקה בזכויות לביצוע פרויקט סמטת הגינה 11, רמת השרון.

בחודש אוקטובר 2019 התקיים התנאי המתלה להסכם (אישור הגורמים הפיננסיים, כהגדרתם בהסכם, ואישור בית המשפט לענייני משפחה) והעסקה הושלמה. בתמורה לרכישת מלוא החזקותיהם של המוכרים בבית חסון שילמה החברה סך כולל של 5 מיליון ש"ח כדלקמן:

(א) סך של 1,250 אלפי ש"ח אשר הופקד בסמוך לאחר חתימת ההסכם בחשבון נאמנות שנפתח על ידי הנאמנים כמפורט בהסכם, ואשר הועבר למוכרים לאחר התקיימות התנאי המתלה שנקבע בהסכם;

(ב) סך של 1,000 אלפי ש"ח שולם ל-י. פריזט – ש. חסון בע"מ הנמנית על המוכרים (להלן בסעיף זה: "פריזט"), במועד התקיימות התנאי המתלה כשפריזט המחתה סכום זה לבית חסון לסילוק כל התחייבויותיה של פריזט לבית חסון ולאחר השלמת ההסכם לא נותר לפריזט כל חוב כלפי בית חסון. כפועל יוצא מהאמור בס"ק זה לעיל, החברה לא שילמה בפועל את הסך של 1,000 אלפי ש"ח כאמור לעיל, והוא בוצע באמצעות ויתור על החוב של פריזט לבית חסון.

(ג) תשלום למוכרים של הסכומים הבאים: (1) סך של 1,500 אלפי ש"ח ששולמו ביום 6 באפריל 2020, בסמוך לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט אורנים 9-11, הוד השרון²; ו-(2) סך של 1,250 אלפי ש"ח ששולמו ביום 24 ביוני 2020, בסמוך לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט ההגנה 45-51, הרצליה.³

לאחר תשלום מלוא התמורה הועברו מלוא החזקותיהם של המוכרים בבית חסון לחברה.

יובהר כי, החל ממועד החתימה על ההסכם ועד להתקיימות התנאי המתלה שנקבע בהסכם כמפורט לעיל, נמסר לחברה ייפוי כח לצורך הניהול העסקי השוטף של בית חסון ומונו דירקטורים מטעם החברה בדירקטוריון בית חסון חלף הדירקטורים שביהנו בדירקטוריון בית חסון באותו מועד. מאותו מועד ועד השלמת העסקה, ניהלה החברה את בית חסון על פי ייפוי הכח הנ"ל, לרבות לעניין הטיפול בפרויקטים והעבודה מול הגופים הפיננסיים ויתר הצדדים השלישיים, ככל שנדרש. בהקשר זה יצוין כי, במהלך החודשים נובמבר ודצמבר 2019, החברה פעלה לצורך השבת פעילות מלאה בכל אתרי הפרויקטים שנרכשו על פי ההסכם. במסגרת זו, חודשו התקשרויות עם ספקים וקבלני משנה והחברה הזרימה מימון ביניים אשר היה נחוץ לצורך חידוש הפעילות בפרויקטים.

1.3.3. מאפייני הפרויקטים שנרכשו

הרכישה הינה מהלך סינרגי עבור החברה, היות והפרויקטים שנרכשו במסגרת רכישת בית חסון הינם בעלי מאפיינים דומים למאפייני הפרויקטים שיוזמת ומבצעת החברה והיות והחברה רכשה את בית חסון תוך שהיא משמרת את פעילותה, מרבית עובדיה, מערכות ניהול, תהליכי העבודה ונותני השירותים אשר העניקו לבית חסון שירותים בפרויקטים השונים.

במועד הרכישה היו בבית חסון 3 פרויקטים בביצוע (מסוג תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי) אותם המשיכה החברה לבצע (מתוכם הושלמו 2 פרויקטים בתקופת הדוח ובאחד התקבל "טופס

² ביום 8 במרץ 2020 התקבל טופס 4 לפרויקט.

³ ביום 9 ביוני 2020 התקבל טופס 4 לפרויקט.

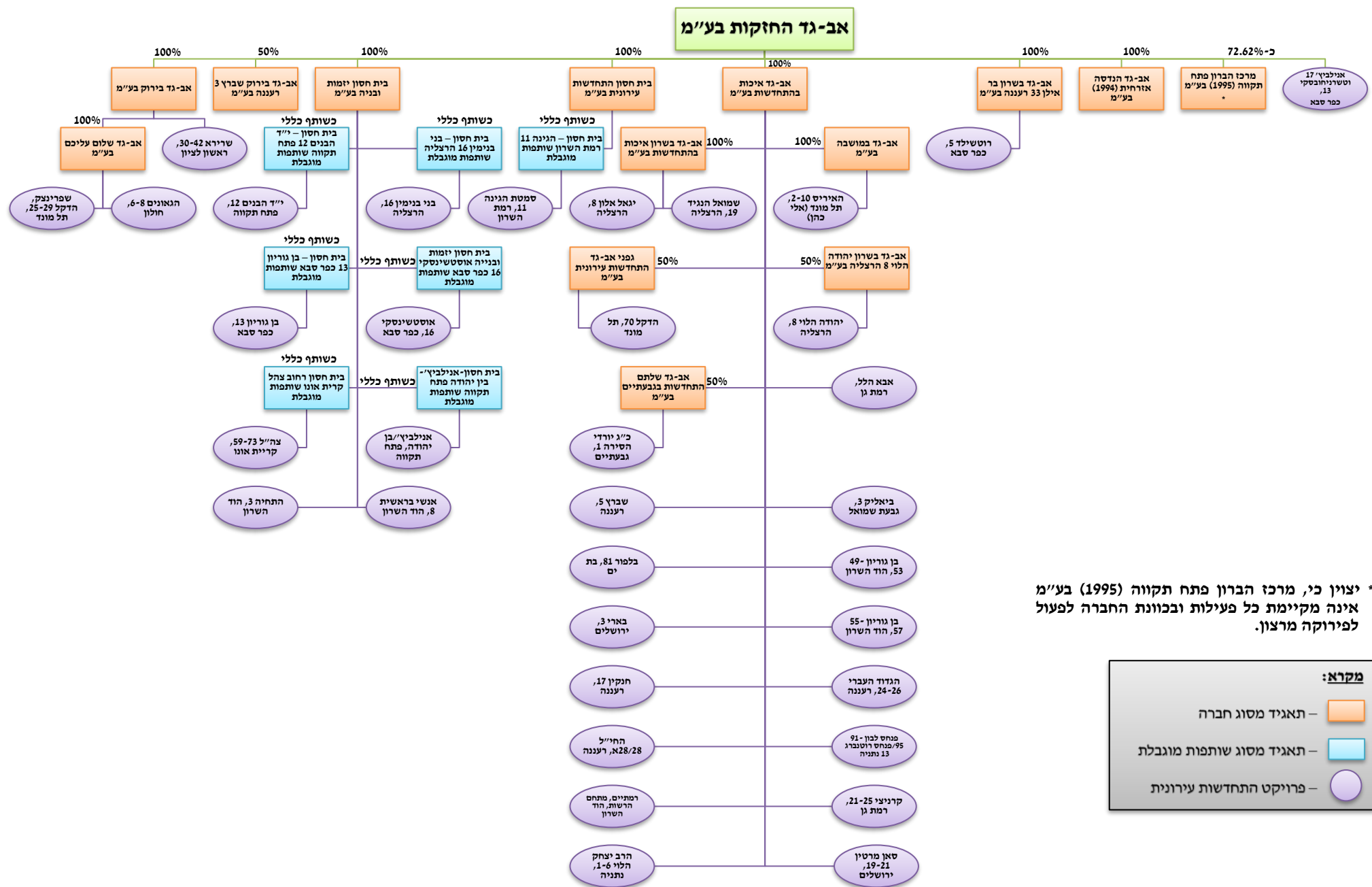
4" ביום 17 במרץ 2021 לאחר תאריך המאזן) וקידמה 4 פרויקטים (מתוכם 3 מסוג תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי ו-1 מסוג תמ"א 38/2 הריסה ובנייה) לאחר אישור וועדה מקומית למתן היתר בנייה ו-4 פרויקטים נוספים (מסוג תמ"א 38/1 חיזוק ועיבוי) לאחר חתימות דיירים ולפני החלטת וועדה מקומית.

1.4. בעלי השליטה בחברה

נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם מר ראם רצון, מנכ"ל החברה ודירקטור בה (להלן: "מר רצון") וגלר'ס החזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של מר עמית גלר, המכהן גם כסמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ודירקטור בה (להלן: "מר גלר"), המחזיקים נכון למועד הדוח 850 ו-150 מניות של החברה, המהוות שיעור של 85%-15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובדילול מלא, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 2 להלן.

1.5. מבנה החזקות

1.5.1. להלן תרשים מבנה ההחזקות של הקבוצה נכון למועד פרסום הדוח:



1.5.2. למיטב ידיעת החברה, המחזיקים הנוספים בחברות הקבוצה, המחזיקים בשיעור של למעלה מ-25% ממניות חברות הקבוצה נכון ליום 31 בדצמבר 2020 הינם כדלקמן:

שם החברה	חברה בת של	שיעור ההחזקה על ידי החברה	שמות המחזיקים הנוספים	שיעור ההחזקה
אב-גד בירוק שברץ 3 רעננה בע"מ ⁴	החברה	50%	קונקט אף.בי.די בע"מ ⁵	25%
			סולידטי בע"מ ⁶	25%
גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ ⁷	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	50% (בשרשרת סופי)	רן פלדוט אחזקות בע"מ ⁸	50%
אב-גד שלתם התחדשות בגבעתיים בע"מ ⁹	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	50% (בשרשרת סופי)	שלתם בנין בע"מ ¹⁰	50%
אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ ¹¹	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	50% (בשרשרת סופי)	רן פלדוט אחזקות בע"מ ¹²	50%

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

2.1. הסכם הקצאת המניות

ביום 20 בפברואר 2020 וביום 2 באוקטובר 2020 התקשרה החברה בהסכם ובתוספת להסכם, בהתאמה (להלן יחד בסעיף זה: "**ההסכם**"), עם גלר'ס החזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר גלר (להלן בסעיף זה: "**המעבירה**"), אשר החזיקה באותו מועד ב-25% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה באב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת של החברה (להלן בסעיף זה: "**המניות המועברות**" ו-"**אב-גד איכות בהתחדשות**", בהתאמה).

בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, העבירה המעבירה לחברה את מלוא וכלל המניות המועברות, באופן שלאחר השלמת ההעברה, כלל אחזקות וזכויות המעבירה באב-גד איכות בהתחדשות בידי החברה. כתמורה סופית ובלעדית עבור העברת המניות המועברות לחברה, הקצתה החברה למעבירה 150 מניות של החברה כשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב ו/או זכויות לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המניות המוקצות**"), אשר מהוות לאחר הקצאתן שיעור של 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

ההסכם נכנס לתוקף ביום 26 בנובמבר 2020, במועד העברת המניות המועברות, לאחר שהתקיימו התנאים הבאים: (א) קבלת אישור הדירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה לחתימתו וביצועו של ההסכם; (ב) קבלת אישורים של דירקטוריון והאסיפה הכללית של אב-גד איכות בהתחדשות לחתימתו וביצועו של ההסכם; (ג) קבלת החלטת מיסוי חתומה מאת רשויות המס, המאפשרת את ביצוע המהלך בפטור ממס בהתאם לסעיף 103כ לפקודה, באופן שתנאיה יהיו מקובלים על המעבירה ועל דירקטוריון החברה; (ד) קבלת הסכמות בנקים, בעלי שעבודים, נותני רישיונות והיתרים וכיוצא

⁴ בין החברה לבין המחזיקים הנוספים קיים הסכם המסדיר את זכויותיהם, לרבות לעניין ניהול חברת הבת ומינוי דירקטורים, מינון והשקעות שייעשו על ידי הצדדים, מגבלות על העברת מניות ומנגנון רכישה הדדית (BMBY) במקרה של מבוי סתום. ⁵ למיטב ידיעת החברה, קונקט אף.בי.די בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות טאופו השקעות בע"מ (34%), דלדיה אחזקות בע"מ (33%) ו-או.קיי.סי.סי בע"מ (33%). למיטב ידיעת החברה, טאופו השקעות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות מלאה של מאור אורן גיל, דלדיה אחזקות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות מלאה של ניר כספי ו-או.קיי.סי.סי בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות מלאה של עופר קורן.

⁶ למיטב ידיעת החברה, סולידטי בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות רפאל סטיינדלר (50%) ומיכאל סטיינדלר (50%). ⁷ במסגרת תקנון גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, נקבעו הוראות המסדירות את יחסי הצדדים, וביניהן, הוראות בדבר מינוי דירקטורים ואופן קבלת החלטות בחברת הבת, לרבות החלטות בהן נדרש רוב מיוחד, וכן מנגנונים מקובלים בין בעלי מניות: זכות מצרנות, זכות לסירוב ראשון, זכות הצטרפות, רכישה הדדית במקרה של מבוי סתום והסדרים לחלוקת רווחים. ⁸ למיטב ידיעת החברה, רן פלדוט אחזקות בע"מ הינה חברה פרטית בבעלות מלאה של יריב רינות.

⁹ במסגרת תקנון אב-גד שלתם התחדשות עירונית בע"מ, נקבעו הוראות המסדירות את יחסי הצדדים, וביניהן, הוראות בדבר מינוי דירקטורים ואופן קבלת החלטות בחברת הבת, לרבות החלטות בהן נדרש רוב מיוחד, וכן מנגנונים מקובלים בין בעלי מניות: זכות מצרנות, זכות לסירוב ראשון, זכות הצטרפות, רכישה הדדית במקרה של מבוי סתום והסדרים לחלוקת רווחים. ¹⁰ למיטב ידיעת החברה, שלתם בנין בע"מ הינה חברה פרטית, בבעלות עזרא עורקובי (99.5%) ושלומציון היזמי (0.5%). ¹¹ בין החברה לבין רן פלדוט אחזקות בע"מ קיים הסכם המסדיר את זכויות הצדדים.

¹² ראו ה"ש 8 לעיל.

בזה גופים וצדדים שלישיים אחרים, אשר הסכמתם להעברת המניות המועברות ו/או להקצאת המניות המוקצות ולתוצאותיהן, נדרשת על פי דין ו/או ההסכם ו/או התחייבות, לדעת מי מהצדדים להסכם ו/או לדעת אב-גד איכות בהתחדשות; (ה) קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה להגדלת ההון הרשום שלה (אישור כאמור התקבל ביום 2 באוקטובר 2020).

2.2. הסכם בעלי מניות

במסגרת הסכם הקצאת המניות, בכוונתם של מר רצון ומר גלר להתקשר, בין במישרין ובין בעקיפין, בהסכם בעלי מניות, שיכלול הוראות ביחס למערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בחברה ובכלל זה יקבעו מנגנונים מקובלים בין בעלי מניות: אופן ההצבעה באסיפות בעלי מניות, זכות מצרנות, זכות לסירוב ראשון, זכות הצטרפות, חובת הצטרפות והסדרים ביחס להעמדת מימון וחלוקה במקרה של פירוק החברה. יובהר כי, מטרת ההסדרים שיקבעו בין בעלי המניות כאמור הינם להוסיף להוראות תקנון החברה ולא לגרוע מהם.

לאור האמור לעיל, ככל ומר רצון ומר גלר יתקשרו בהסכם בעלי מניות, תראה בהם החברה כ"מחזיקים יחד" במניות החברה, כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך וכבעלי השליטה במשותף בחברה.

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. נכון למועד הדוח, לא חלות על החברה מגבלות ביחס לחלוקת דיבידנד ו/או רכישה עצמית של מניות למעט כמפורט בסעיף זה להלן.

3.2. נכון למועד הדוח, לא קיימת בחברה מדיניות חלוקת דיבידנדים. להלן פרטים בדבר דיבידנדים שחולקו בשנתיים שקדמו למועד הדוח:

סכום שחולק (אלפי ש"ח)	תאריך
1,245	31.12.2018
307	31.12.2019

3.3. להלן פרטים אודות יתרת העודפים הראויים לחלוקה (הפסדים) בחברה כמשמעותם בחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2020:

עודפים ראויים לחלוקה (הפסדים) בשנתיים האחרונות (באלפי ש"ח)	יתרת עודפים ראויים לחלוקה (הפסדים) (באלפי ש"ח)
17,523	25,881

חלק שני – מידע אחר

מידע כספי לגבי פעילות הקבוצה

4.

להלן נתונים בדבר התפלגות הכנסות הקבוצה ותוצאות פעילותה (באלפי ש"ח):

מאוחד			התאמות			תחום ביצוע עבודות בנייה			תחום הנדל"ן היזמי			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
30,025	65,924	93,089	(7,732)	(17,402)	(19,870)	9,798	14,957	9,837	27,959	68,369	103,122	הכנסות מחיצוניים
-	-	-	(10,794)	(25,545)	(39,171)	10,794	25,545	39,171	-	-	-	הכנסות בין חברתיות
30,025	65,924	93,089	(18,526)	(42,947)	-	20,592	40,502	49,008	27,959	68,369	103,122	סך הכל הכנסות
(28,767)	(48,758)	(92,732)	16,388	50,593	-	(19,099)	(39,757)	(46,104)	(26,056)	(59,594)	(90,400)	עלויות המתייחסות לתחום הפעילות
(28,767)	(48,758)	(92,732)	16,388	50,593	-	(19,099)	(39,757)	(46,104)	(26,056)	(59,594)	(90,400)	סך הכל עלויות
1,217	16,779	(205)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה
41	387	562	-	-	-	-	-	-	-	-	-	רווח (הפסד) מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
1,258	17,166	357	(2,138)	7,646	(15,269)	1,493	745	2,904	1,903	8,775	12,722	סך הכל רווח (הפסד) לתקופה
42,892	94,078	89,520	(6,723)	(5,137)	(4,581)	4,795	5,736	2,566	44,820	93,479	91,535	סך נכסים במאזן
33,336	67,663	62,748	(706)	1,037	2,016	4,281	8,672	10,711	29,761	57,954	50,021	סך התחייבויות במאזן

לפרטים נוספים בדבר התפתחויות שחלו בנתונים הכספיים המפורטים לעיל, ראו דוח דירקטוריון החברה בפרק ב' לדוח זה.

5. סקירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה¹³

להלן פרטים עיקריים אודות הסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת החברה נכון למועד דוח זה, וההשפעות המקרו-כלכליות אשר יכול ותהא להן השפעה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה או ההתפתחויות בה:¹⁴

5.1. הכלכלה העולמית

שנת 2020 אופיינה במיתון עולמי, בצל התפרצות מגפת הקורונה והתפשטותה. כך, ההאטה בצמיחה העולמית בשנת 2020 נאמדת בכ-4.2%, לאחר צמיחה חיובית של כ-3% בשנת 2019. עיקר ההאטה התרחשה במדינות גוש האירו בהן התוצר התכווץ בכ-7.2% באופן מצרפי, בעוד שבארה"ב התוצר התכווץ בכ-3.7% ובכלכלות המתפתחות התוצר התכווץ בכ-3.3%. סין, המדינה בה החלה המגפה, הינה המדינה היחידה שהציגה צמיחה חיובית בשנת 2020, בשיעור של כ-1.9%. טרום פרוץ המגפה שנת 2020 התחילה דווקא בצורה חיובית עם הסכם סחר חדש בין שתי הכלכלות הגדולות בעולם, ארה"ב וסין, שסיים סכסוך שנמשך על פני כשנתיים. מדינות העולם המשיכו במגמה של הגדלת החובות, במטרה לתמוך במאבק במשבר הבריאותי והכלכלי, לסייע למובטלים, ולאפשר למגזר העסקי המשך העסקה של עובדים. בנוסף, ננקטו פעולות לשם שמירה על התעסוקה ומניעת פשיטות הרגל רבות למרות הפגיעה הכלכלית. הבנקים המרכזיים ברחבי העולם הגבירו את המדיניות המוניטרית המרחיבה, ובפרט הבנק הפדרלי בארה"ב (להלן: "FED") וה-ECB האירופי (הבנק המרכזי האירופי) אשר עדכנו את ההכוונה העתידית שלהם לציבור לפיה כוונתם הנוכחית היא שרמת הריבית צפויה להישאר נמוכה עוד זמן רב. ה-FED אף שינה את דרך הגדרתו של יעד האינפלציה, והבהיר כי כעת לא יעלה את הריבית גם אם האינפלציה הצפויה תהיה גבוהה מיעד האינפלציה, וכי מעתה העמידה ביעד תיבחן אל מול ממוצע האינפלציה בפועל. סביבת הריבית הנמוכה הקלה על ארה"ב ומדינות אירופה את הגדלת ההוצאות הממשלתיות על אף הפגיעה הרחבה בבסיס המס, שנבעה מן הפגיעה בפעילות הכלכלית. גופים בין-לאומיים רבים עדכנו את תחזיות הצמיחה שלהם, והן מצביעות על התכווצות של הכלכלה העולמית במידה חריגה. תחזית הצמיחה על פי קרן המטבע הבינלאומית (להלן: "IMF") כפי שפורסמה באוקטובר 2020, היא להתכווצות עולמית של כ-4.4%, וכל זאת תוך קיומה של אי וודאות רבה לגביה, על רקע הקשיים לחזות את מגמות התחלואה ואת ההגבלות הממשלתיות שיוטלו במטרה להפחיתה. עם זאת, בחודש ינואר 2021 בשל התחלת מתן חיסונים לקורונה במדינות רבות בעולם ה-IMF העריך כי הכלכלה העולמית צפויה לצמוח בשיעור של כ-5.5% בשנת 2021 ובכ-4.2% בשנת 2022 וזאת לאור הצפי להתאוששות מהמשבר. אולם, בנק ישראל צופה כי בשנת 2021 צפויה צמיחה חדה של מעל כ-5%, זאת לאור צפי להתאוששות מואצת מהמשבר, בזכות החיסון שהופץ מוקדם משהיה צפוי. מתחילת שנת 2020 גוש האירו בולט לשלילה בהתכווצות כלכלית של כ-8%, וזאת בעקבות מדיניות סגרים מחמירה וממושכת. ארה"ב צפויה לסיים את שנת 2020 בהתכווצות של כ-4%, כתוצאה משימוש מתון יותר

¹³ המידע בסעיף 6.5 זה הינו מידע פומבי שפורסם לציבור, ויובהר כי החברה לא פנתה לקבלת אישור להכללתו בדוח זה.
¹⁴ כל המידע בסעיף זה נלקח מתוך סקירות כלכליות של אתרים ממשלתיים, גופים פיננסיים וכד'. לפרטים נוספים ראו: (א) דוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2020, דצמבר 2020, בנק ישראל ודוח היציבות הפיננסית למחצית השנייה של 2019, דצמבר 2019, בנק ישראל; (ב) התחזית המקרו-כלכלית של חטיבת המחקר, ינואר 2021, בנק ישראל; (ג) דוח המדיניות המוניטרית למחצית השנייה של 2019, ינואר 2020, בנק ישראל; (ד) סקירה על מצב המשק, ועדת הכספים, 20 בינואר 2020, בנק ישראל, מתוך אתר בנק ישראל: www.boi.org.il; (ה) הודעות לתקשורת מיום 15 בינואר 2021, מדד המחירים לצרכן, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מתוך אתר הלמ"ס: www.cbs.gov.il; (ו) אתר הבנק המרכזי הפדרלי: www.Federalreserve.gov; (ז) תמונת מצב המשק – סיכום שנת 2020 ותחזית לשנת 2021, Dun & Bradstreet; ו-(ח) אתר קרן המטבע הבינלאומית: www.imf.org.

במדיניות הסגרים. סין בולטת בצמיחה חיובית של כ-2%, וזאת משום ששמרה על תחלואה נמוכה החל מהרבעון השני של שנת 2020 ועל רקע השקעות ממשלתיות נרחבות וחוזקת היצוא שלה.

הכלכלה הישראלית

5.2.

תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל מתארת שני תרחישים אפשריים המושפעים מקצב חיסון האוכלוסייה. תרחיש הכולל התחסנות מהירה של האוכלוסייה עד מאי 2021 (להלן: "תרחיש חיסון מהיר") ותרחיש הכולל תהליך התחסנות מתמשך יותר עד יוני 2022 (להלן: "תרחיש החיסון האיטי").

בתרחיש החיסון המהיר, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-6.3% בשנת 2021 ושל כ-5.8% בשנת 2022. שיעור האינפלציה ברבעון הרביעי של שנת 2021 צפוי לעמוד על כ-0.6% ובשנת 2022 על כ-0.9%. בתרחיש זה הפעילות תתמתן מעט בתחילת 2021 עם הכניסה הנוכחית למגבלות על הפעילות, כאשר עם הסרתן תתרחש התאוששות מהירה יחסית בפעילות שתימשך עד סוף הרבעון השני של שנת 2021 כתוצאה מהתחסנות האוכלוסייה. יחד עם זאת, בשל הפגיעה שהייתה בהכנסות של עסקים ומשקי בית, גם עם הסרת כל המגבלות, הפעילות לא תחזור לרמתה הרגילה ויידרש תהליך ממושך נוסף שימשך לאורך כל תקופת התחזית, כך שבשנת 2022 רמת הפעילות צפויה להיות כ-2% מתחת למגמת התוצר ארוכת הטווח. תחזית הצמיחה בשנת 2021 מאופיינת בהתאוששות של הצריכה הפרטית שצפויה לצמוח בכ-12.5% לאחר התכווצות של כ-11% בשנת 2020. התאוששות דומה צפויה גם בצד המקורות כשהיבוא צפוי לצמוח בכ-11% לאחר התכווצות של כ-12% בשנת 2020. בשנת 2022 צפוי האצה בקצב הצמיחה בהשקעות וביצוא שיצמחו בכ-8.5% ובכ-4.5%, בהתאמה.

בתרחיש החיסון האיטי חטיבת המחקר של בנק ישראל צופה שהתוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-3.5% בשנת 2021 בעוד ששיעור האינפלציה ברבעון הרביעי של שנת 2021 צפוי לעמוד על כ-0.1% ובשנת 2022 על כ-0.8%. חטיבת המחקר של בנק ישראל מניחים כי עד אמצע שנת 2022 יימשכו הסגרים מדי מספר חודשים עקב הימשכות תהליך ההתחסנות, והם יאטו את הצמיחה ביחס לתרחיש החיסון המהיר. בשנת 2022 קצב הצמיחה צפוי לעמוד על כ-6%. יובהר, כי קצב צמיחת הרכיבים של התוצר בשנת 2021 נמוך ביחס לתחזית בתרחיש המהיר, אולם התחזית עדיין מבטאת התאוששות קלה בפעילות ביחס לשנת 2020. עבור שנת 2022 קצב צמיחת הרכיבים השונים צפוי להיות גבוה יותר על רקע ההתאוששות הצפויה עם השלמת תהליך ההתחסנות במהלך השנה.

השפעות אפשריות של גורמים מקרו-כלכליים על פעילות הקבוצה

5.3.

להערכת בנק ישראל תרחיש הסיכון העיקרי והממשי הוא עלייה מחודשת של התחלואה מן הנגיף, מגבלות תנועה וסגר ובהתאם לכך הגבלה נוספת של הפעילות הכלכלית. על תוצאות תרחיש זה נמנות פגיעה ביכולת החזר של הלווים, ובפרט החזר של הלוואות שהחזיריהן נדחו, צורך בגל תמריצים נוסף מצד הממשלה, עלייה נוספת באי-הוודאות וגל חדש של ירידות במחירי הנכסים. כמו כן, חשיפת המשק הישראלי להאטה בצמיחה בכלכלה העולמית עקב המשבר, עלולה להביא לפגיעה חמורה עוד יותר. משכך, עולה האפשרות כי מבין תחומי הפעילות אשר יפגעו, יפגע גם תחום הפעילות בו פועלת החברה. פגיעה אפשרית כאמור, עלולה להתבטא במגוון דרכים ביניהן, פגיעה בביקושים לדירות וירידת מחירים בהתאם לכך, צמצום הזמינות לנטילת משכנתאות על ידי רוכשי דירות וצמצום אפשרויות לקבלת ליווי בנקאי לחברות המבקשות להוציא אל הפועל פרויקטים חדשים.

5.4. מדיניות מוניטרית

במחצית השנייה של שנת 2020, על רקע הימשכות המשבר והרעת התנאים הכלכליים במשק בעקבות התפשטות נגיף קורונה והצעדים שננקטו למניעתה, הפעילה הוועדה המוניטרית מספר כלים כדי לסייע בהתמודדות עם המשבר. הצעדים שננקטו נועדו לצמצום הפגיעה הכלכלית שנגרמה בגלל המשבר הבריאותי, להבטחת המשך פעילותם התקינה של השווקים הפיננסיים, להגברת התמסורת מריבית בנק ישראל לריביות השוק ולעידוד הביקושים והאינפלציה וכל זאת תוך הקלה בתנאי האשראי אשר בוצעה בין השאר בעזרת הפעלת מנגנוני אשראי ייחודיים וממוקדים. במסגרת המדיניות המוניטרית של בנק ישראל הוחלט על נקיטת מספר פעולות וזאת בכדי לסייע בהתמודדות עם המשבר. בין היתר ננקטו הפעולות הבאות: (א) רכישת אג"ח קונצרניות בשוק המשני בהיקף של כ-15 מיליארד ש"ח; (ב) חידוש התוכנית המיוחדת להרחבת היצע האשראי לעסקים קטנים ועל יצירת תשתית להרחבת מגוון הנכסים שהבנקים יוכלו לקבל כבטוחה להעמדת אשראי; (ג) הגדלת תוכנית רכישות האג"ח הממשלתיות בכ-35 מיליארד ש"ח; (ד) ביצוע הקלה בתנאי האשראי לעסקים קטנים וזעירים כך שבנק ישראל יספק למערכת הבנקאית הלוואות בריבית שלילית של מינוס 0.1%, לראשונה בישראל. כמו כן, במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 הושארה הריבית המוניטרית ללא שינוי ברמה של 0.1%.

5.5. שינויים בשערי חליפין

במהלך רוב המחצית השנייה של שנת 2020 התחזק השקל מול שער החליפין האפקטיבי בשיעור של כ-2.6% ומול הדולר בשיעור של כ-6.9%, ונחלש מול האירו בכ-1.9%, וזאת לאחר שבראשית משבר הקורונה התפתח פיחות חד בשקל. פיחות זה כאמור, נוצר עקב מחסור חמור בנזילות דולרית מה שהוביל את בנק ישראל לקשור עסקאות החלף (SWAP) בכדי לספק את הנזילות הנדרשת ובכך הביא להפחתת התנודתיות ולהתחזקות השקל מול הדולר. במהלך שנת 2020 הדולר נחלש מול מרבית המטבעות בעולם, כאשר השקעה נרחבת במשק הישראלי והצטרפות ישראל למדד העולמי WGBI הביאו להגדלת היקף ההחזקות של משקיעים זרים בנכסים שקליים ותרמו להתחזקות השקל. בנוסף, עודף מתמשך בחשבון השוטף, יחד עם התגבות היצוא והיחלשות היבוא במהלך משבר הקורונה תרמו גם כן להתחזקות השקל. עם זאת, רכישות מט"ח שביצע בנק ישראל מיתנו את קצב ייסוף השקל ובכך הפחיתו את פגיעתה של הרעת תנאי הסחר העולמי ביצואנים.

5.6. דירוג אשראי

ביום 13 בנובמבר 2020 אישרה חברת דירוג האשראי S&P את דירוג האשראי של מדינת ישראל לרמה של AA מינוס עם תחזית יציבה, כאשר באוקטובר 2020 דירוג האשראי של ישראל מחברת הדירוג Moody's נקבע על A1 מינוס. גורמי הסיכון לדירוג האשראי של מדינת ישראל, הינם, בין היתר: אי יציבות במערכת הפוליטית; ניהול התקציב; הקשיים הדמוגרפיים הקשורים לשוק העבודה והמתיחות במזרח התיכון. יובהר, כי הורדת התחזית תיתכן אם המיתון הכלכלי יימשך יותר מהצפוי. כמו כן, גם היעדר תקציב ועלייה בנתוני החוב מעבר לצפוי עלולים להשפיע לרעה על דירוג האשראי.

5.7. שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי

ניתן לראות כי בשנים האחרונות התפתח ענף האשראי החוץ בנקאי וגדל מספר ספקי האשראי החוץ-בנקאיים בישראל. שוק האשראי המשיך לתפקד תוך יציבות בריביות, וזאת בתמיכת מגוון צעדים של בנק ישראל ומשרד האוצר.

בניגוד למגמה החיובית משנת 2019 אשר בה נרשמה יציבות במוסר התשלומים המוסכם במשק, שנת 2020 מציגה, בצל משבר הקורונה, חוסר אחידות על פני המגזרים השונים. הנתונים מצביעים על שיפור זניח באשראי הפרטי שגדל ב-0.2%, במגזר העסקי נצפה צמיחה של האשראי הבנקאי, ואילו האשראי החוץ-בנקאי הצטמצם וקיזז את גידולו של החוב הבנקאי. עקב מגיפת הקורונה ניכר היקף הדחיות של החזרי ההלוואות לבנקים. יתרת האשראי שבגינה נדחו תשלומים הסתכמה בכ-161 מיליארדי ש"ח, המהווים כ-16% מיתרת האשראי הבנקאי. כ-41% מסכום זה נכון לתחילת חודש דצמבר 2020 נותר בדחיה. בתקופת המחצית השנייה של שנת 2020, יתרת האשראי שלא לדוור, הצטמצמה משמעותית, בין היתר עקב אילוץ לצמצם הוצאות שוטפות, דחיית רכישות גדולות וברידה בביקוש לאשראי צרכני, בהשוואה למחצית השנייה של 2019 בהיקף של 22.5%. כמו כן, נתוני החזרות השיקים, מעידים גם הם על עלייה בסיכון וירידה בפעילות של המגזר העסקי, בפרט בקרב העסקים הקטנים. במהלך שבעת החודשים מתחילת המשבר פחת מספר השיקים שהוצגו בכ-25% לעומת תקופה מקבילה באורכה ב-2019. שיעור השיקים שהוחזרו ביחס לשיקים שהוצגו מאמצע מרץ עד אמצע אוקטובר עמד על 3.54%, לעומת 2.63% ב-2019 כולה.

בעוד שבתחילת המשבר, עם הודעת הפיקוח על הבנקים, בסוף חודש מרץ, כי הבנקים המסחריים ובנק הדואר יהיו הגבלות על לקוחות ועל חשבונות הבנק שלהם בשל שיקים שחזרו מסיבת העדר כיסוי, היה שיעורם של אלה גבוה (בממוצע יותר מ-5%), אך בהמשך פרסם הפיקוח על הבנקים הבהרות לגבי הסנקציות והמחיר הכלכלי של אי-פירעון שיקים, ועם היציאה מהסגר הראשון מספר השיקים החוזרים ירד והתייצב בשיעור הגבוה רק במקצת מזה של 2019 (ממוצע של כ-3% בחודשים מאי עד אוקטובר). בבחינה של סיבת ההחזרה ובהשוואה לאותו מספר חודשים ב-2019 עולה כי יותר מפי שניים מהשיקים בוטלו, מה שעשוי להעיד הן על ירידה בפעילות העסקים והן על חשש של יחידים ועסקים לאי כיסוי של השיק. בבחינת השיקים שהוחזרו ללא כיסוי בולטות עלייה בעסקים הקטנים והגדולים וירידה אצל היחידים והעוסקים, ממצא המעיד על גידול הסיכון של עסקים. החל מחודש מאי החלה התייצבות בשיעור השיקים שחזרו.

האשראי העסקי החוץ-בנקאי עמד באוקטובר 2020 על כ-493 מיליארד ש"ח, כאשר הוא מחולק למספר סגמנטים, שהעיקריים ביניהם (ללא תושבי חוץ) הם אג"ח החברות וההלוואות מהגופים המוסדיים. בשנים שלפני המשבר החל להתפתח ערוץ נוסף של ספקי אשראי חוץ-בנקאי, אשר הגדיל את נגישות האשראי לעסקים קטנים ובינוניים. האשראי שניתן על ידי הגופים המוסדיים עמד באוקטובר 2020 על כ-82 מיליארד ש"ח, המהווה ירידה של כ-5% לעומת תחילת שנת 2020. ברבעון הראשון של שנת 2020 הסתמנה ירידה בהנפקות האג"ח בבורסה ביחס לממוצע הרבעוני של השנים האחרונות, תוצאת עצירה כמעט מוחלטת שלהן בחודש מרץ 2020, עם תחילתו של המשבר, אך כבר במהלך חודש אפריל 2020 נרשמה עלייה בחזרה לממוצע ההנפקות החודשי. עלייה זו נמשכה גם בחודשים שלאחר מכן ובלטה ברבעון השני של שנת 2020. לעומת זאת ברבעון השלישי של שנת 2020, על אף השקת תוכנית רכישות האג"ח הקונצרניות של בנק ישראל, הייתה האטה מסוימת בהנפקות, והן הסתכמו בהיקף נמוך מהממוצע הרבעוני של השנים האחרונות. נתוני תחילת הרבעון הרביעי של שנת 2020 מצביעים על עלייה, שוב, של ממוצע ההנפקות החודשי (מעט יותר מ-3 מיליארד ש"ח).

5.8. מדד המחירים לצרכן

בשנים 2018 ו-2019 מדד המחירים לצרכן עלה בשיעורים של 0.8% ו-0.6%, בהתאמה. מתחילת שנת 2020 השינוי המצטבר במדד המחירים לצרכן עומד על ירידה בשיעור של 0.8%, ובהתאם לכך, שיעור האינפלציה השנתי ממשיך להיות מתחת לגבול התחתון, בשיעור של 1%, על פי היעד שקבעה

הממשלה. לפי תחזית חטיבת המחקר של בנק ישראל האינפלציה במהלך שנת 2020 צפויה להסתכם בשיעור שלילי של 1.1% ובתום הרבעון השני לשנת 2021 היא צפויה לעמוד על שיעור שלילי של 0.1%. בעקבות המשבר האינפלציה צפויה להיות נמוכה כתוצאה מהפגיעה בביקושים ובעיקר מהירידה החדה של מחיר הנפט וסחורות אחרות, מהאבטלה והשפעתה על השכר ומריסון מסוים של קצב עליית שכר הדירה.

5.9. מדד תשומות הבנייה למגורים

בשנים 2018, 2019 ו-2020 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעורים של 2%, 1.1% ו-0.4%, בהתאמה, מה שמסקף האטה קלה בקצב עליית מחירי תשומות הבנייה למגורים. מתחילת שנת 2021 עלה מדד תשומות הבנייה למגורים בשיעור של 0.2%.

5.10. שוק הדיור

בשנת 2019 מחירי הדירות שבו לעלות לאחר שבשנים 2017 ו-2018 היתה הפוגה בעלייתם, לראשונה מזה כעשור. עלייה זו כאמור, לצד התחדשות העלייה במספר העסקאות של רכישת דירה, הצביעה על גידול הביקוש יחסית להיצע הזמין. בנוסף, מספר התחלות הבנייה נותר ברמה גבוהה. מדד מחירי הדירות בחודש מרץ 2020 היה גבוה בשיעור של כ-3.2% מהתקופה המקבילה אשתקד. כמו כן, עליית מחירי הדירות הייתה גבוהה מעליית מחירי השכירות, כאשר מדד שירותי הדיור בבעלות דיירים עלה בחודש מרץ 2020 בשיעור שנתי של כ-2.3% בלבד.

האצת העלייה של מחירי הדירות ערב פרוץ המשבר ככל הנראה לא נבעה מצמצום ההיצע (בשנת 2019 התקבלו היתרי בנייה לבניית כ-54.5 אלף יחידות דיור; הוחל בבנייתן של כ-51.3 אלף יחידות דיור; הסתיימה בנייתן של כ-51.7 אלף יחידות דיור) אלא דווקא מהתעוררות הביקוש. בשנת 2019 נרשמו כ-110 אלף עסקאות מכר דירות מה שמהווה גידול בשיעור של כ-7.2% בהשוואה לשנת 2018. בתחילת שנת 2020 נמשך הגידול במספר העסקאות ביחס לחודשים המקבילים אשתקד אך עם פרוץ המשבר בחודש מרץ 2020 מספר הדירות שנמכרו צנח לכ-6.6 אלף בלבד, נתון הנמוך בשיעור של כ-32% בהשוואה לחודש מרץ 2019. מגמה זו החריפה גם בחודש אפריל 2020 בו נרשמו כ-2.1 אלף עסקאות בלבד. בחינת הרבעון הראשון לשנת 2020 מלמדת כי נמכרו כ-22 אלף דירות בשוק החופשי, מה שמהווה ירידה בשיעור של כ-7% בהשוואה לרבעון המקביל בשנת 2019. הכללת המכירות בסבסוד ממשלתי (תכנית מחיר למשתכן) מעלה את מספר העסקאות לכ-25.5 אלף דירות נתון שמסקף ירידה גדולה יותר, בשיעור של כ-8% בהשוואה לרבעון המקביל אשתקד. נתון זה הוא החלש ביותר שנרשם מאז שנת 2009 והמשבר הפיננסי העולמי. הירידה של מספר העסקאות בעיצומו של המשבר נבעה ככל הנראה מאי-הוודאות של הרוכשים הפוטנציאליים לגבי מצבם התעסוקתי, וכן גם מהעובדה כי במהלך השבתת המשק לא היתה אפשרות לבקר בנכסים ובאתרי מכירות של היזמים. בנוסף, השבתה בשירותים נלווים לרכישת דירה, כגון שירותי עורכי דין, מתווכים וטאבו, תרמה לירידה בעסקאות.

בחודש יוני 2020, לראשונה מאז פרוץ משבר הקורונה, נרשם גידול בעסקאות בשוק הנדל"ן בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד וזאת לאחר שלושה חודשים בהן נרשמו ירידות חדות, כאשר סך העסקאות עמד על כ-10.9 אלף דירות, נתון המשקף גידול בשיעור של כ-16% בהשוואה לחודש יוני 2019 (כולל עסקאות מחיר למשתכן).

הגורמים העיקריים אשר משפיעים על מחירי הדיור בשוק הם גובה הריבית על המשכנתאות והיחס בין הביקוש הדמוגרפי וההיצע של דירות המגורים. ריבית המשכנתאות מושפעת, בין היתר, מהריבית המוניטרית, מתשואות אג"ח ממשלתיות ארוכות טווח והריבית העולמית. להערכת בנק

ישראל מחירי הדירות יושפעו מהשינויים בהיצע ובביקוש בעקבות המשבר כאשר בטווח הקצר תיתכן ירידה מסוימת של מחירי הדירות ובפרט בפריפריה בה ההיצע עלה במידה ניכרת בשנים קודמות. כמו כן, במקרים של בעיות תזרימיות ועלייה בעלויות המימון עשויים יזמים להוריד מחירים בתקופה בה הביקוש יורד בעקבות השלכות המשבר. מנגד, עליית הריביות על המשכנתאות בתחילת המשבר נבלמה, ורמת הריבית הבסיסית במשק ירדה ולפיכך תיתכן עלייה מסוימת בביקוש לדירות להשקעה כאפיק בטוח ולאור משיכות רבות של השקעות פיננסיות על ידי הציבור ערב פרוץ המשבר. בטווח הארוך ולאור ההנחה כי שוק העבודה יתאושש בחודשים הקרובים, התרחיש הסביר ביותר אותו מעריך בנק ישראל הוא של עלייה במחירי הדירות וזאת לאור ירידה בהיצע בעקבות השבתת גורמי התכנון והשהיית התחלתם של פרויקטים חדשים עקב מצב אי-הוודאות ומחסור במימון. ברבעון הראשון לשנת 2020 נרשמה ירידה בשיעור של כ-11% בהתחלות הבנייה בהשוואה לרבעון הקודם וכן מספר היתרי הבנייה שהונפקו במהלכו היה נמוך בשיעור של כ-26% מאשר ברבעון הקודם.

5.11. התחדשות עירונית¹⁵

מרבית אוכלוסיית ישראל מתגוררת באזורים עירוניים. להערכת המועצה הלאומית לכלכלה כבר בשנת 2033 ימוצו כל השטחים הפתוחים לבנייה במרכז הארץ ובהתחשב בצפיפות הנוכחית מדינת ישראל תעמוד בפני משבר של אזילת שטחים ללא פרויקטים של התחדשות עירונית בהיקפים גדולים. לפיכך, המליצה המועצה, על בנייה במסגרת התחדשות עירונית על השטחים הבנויים זה מכבר, במקום על השטחים הפתוחים.

בהתאם לכך, הגדירה ממשלת ישראל בהחלטת ממשלה¹⁶ יעד לבנייה של 1.5 מיליון יחידות דיור עד לשנת 2040 בכדי לענות על צורכי האוכלוסייה ו"הליכי התחדשות עירונית" הפכו ליעד מרכזי של הממשלה, כאשר שיעור של 35% מהתחלות הבנייה, יהיה במסגרת תהליכי התחדשות עירונית. אף על פי כן, היקף הביצוע מכח התחדשות עירונית בישראל עדיין נמוך, כאשר בשנת 2019 היווה שיעור של כ-21.2% בלבד מסך התחלות הבנייה.

החל משנת 2010 נרשמה עלייה ניכרת במתן היתרי בנייה בכלל מיזמי ההתחדשות העירונית בישראל. בעוד בשנת 2010 ניתנו היתרי בנייה ל-843 יחידות דיור, בשנים 2017, 2018 ו-2019 הניתנים גדלו לכדי 12,361, 13,133 ו-17,126 יחידות דיור, בהתאמה.

5.12. תמ"א 38

התחדשות עירונית במסלול תמ"א 38 תפסה מעמד בכורה מאז אישור התכנית בשנת 2005, כאשר החל ממועד אישורה ועד לסוף שנת 2019 ניתנו במסגרתה היתרי בנייה ל-3,453 מבנים שבהם 70,166 יחידות דיור חדשות, מתוכן 34,162 יחידות דיור שנוספו לשוק מעבר ליחידות הדיור הקיימות. בשנת 2019 לבדה, ניתנו היתרי בנייה מכח תמ"א 38, על כלל מסלוליה, ל-600 מבנים בעלי 14,019 יחידות דיור, קרי, כחמישית מסך כלל היתרי הבנייה מאז אישור התכנית.

¹⁵ לפרטים נוספים ראו: (1) התכנית האסטרטגית לדיור לשנים 2017-2040, עפר רז-דרור ונעם קוסט, מאי 2017, ראו בכתובת: <http://economy.pmo.gov.il/councilactivity/housing/documents/strategy050717.pdf>; (2) דוחות התחדשות עירונית לשנים 2017, 2018 ו-2019, ראו באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal; ו-(3) צפיפות האוכלוסייה ומגמות העיור, פרופ' משה סיקרון, בכתובת: <https://lib.cet.ac.il/pages/item.asp?item=12290>.

¹⁶ החלטת ממשלה 2457 דר/131 מיום 2 במרץ 2017, ראו באתר משרד ראש הממשלה בכתובת: https://www.gov.il/he/Departments/policies/2017_dec2457.

לעומת מסלול תמ"א 38, התחדשות עירונית במסגרת מתחמי פינוי-בינוי מבוצעת באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול מיסים (יזמים פרטיים), כאשר מתחמים אלו כרוכים על פי רוב בהקמת מאות יחידות דיור חדשות. בנוסף, היתרי הבנייה בפרויקטים השונים ניתנים לרוב בשלבים ועל פני מספר שנים.

מאז ייסודו, הצטבר במסלול רשויות מקומיות מלאי תכנוני גדול לאורך השנים, כאשר בתחילתו סבל המסלול מקשיים המאפיינים את מרבית המיזמים החדשים המבוצעים. קשיים אלו כאמור נבעו, בין היתר, ממגוון חסמים כדוגמת חוסר כדאיות כלכלית, מורכבות תכנונית וחששות של בעלי הדירות מפני ביצוע פרויקט התחדשות עירונית בשטחם. כיום, ישימות של תכניות במסלול רשויות מקומיות גבוהה יותר עקב מתן הטבות ליזמים הפרטיים. על פי הרשות להחדשות עירונית בשנים 2000 עד 2019 אושרו 94 מתחמי פינוי-בינוי כאשר כמות יחידות הדיור המאושרת גדלה מ-12,799 ל-51,748 יחידות דיור.

מסלול המיסוי (יזמים) מתמרץ הליכי התחדשות עירונית ביוזמת השוק הפרטי ובמסגרתו יזמים מתקשרים עם בעלי נכסים לקידום הפרויקטים השונים, תוך קבלת הטבות בדומה למסלול רשויות מקומיות. בשנים 2017 ו-2018 ניתנו היתרי בנייה למתחמי פינוי-בינוי מכח מסלול זה ל-7 מתחמים בהם 1,246 יחידות דיור חדשות ול-11 מתחמים בהם 2,319 יחידות דיור חדשות, בהתאמה. בשנת 2019 ניתנו היתרי בנייה ב-11 מתחמים שקידמו יזמים במסלול המיסוי וכן ניתנו היתרי בנייה לשלבי המשך בעוד ארבעה מתחמים, ובסך הכל ניתנו בשנת 2019 היתרי בנייה ל-1,991 יחידות דיור במתחמים אלו.

חלק שלישי – תיאור עסקי הקבוצה לפי תחומי פעילות

תיאור פעילות הקבוצה – תחום הנדל"ן היזמי

.6

כללי

.6.1

החל ממועד היווסדה ונכון למועד דוח זה, עוסקת החברה, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברות הקבוצה, בתחום הנדל"ן היזמי בישראל ובעיקר בייזום ובנייה של פרויקטים, בדרך של התחדשות עירונית, ובפרט באזור השרון והמרכז.

במסגרת פעילותה בתחום הפעילות, קידומו של פרויקט על ידי הקבוצה מתבצע, לרוב, באמצעות פעילות יזומה לאיתור קרקע מתאימה לביצוע פרויקט, או לחילופין, לאור המוניטין שצברה, באמצעות פניה מצד בעלי מקרקעין הפונים לקבוצה לצורך קידום וביצוע פרויקט בקרקע שבבעלותם. לאחר איתור הקרקע, מבצעת הקבוצה בדיקות היתכנות לפרויקט, הכוללות בדיקות פיזיות, תכנוניות וכלכליות. ככל שהפרויקט עונה על צרכי הקבוצה, מתקיים מו"מ עם בעלי המקרקעין לצורך גיבוש הסכם, לפיו תרכוש החברה, במישרין או בעקיפין, באמצעות חברות הקבוצה, את זכויות הבנייה הקיימות והעתידיות של בעלי המקרקעין לבניית דירות נוספות לצורך מכירתן על ידי הקבוצה, ובתמורה תעניק שירותי בנייה שונים בהתאם להסכמות הצדדים. יצוין כי, במסגרת ההסכמים בדרך כלל מוענקים לבעלי המקרקעין ביטחונות וערבויות שונות להבטחת ביצוע תקין של הפרויקט וכן זכויות פיקוח לצורך מעקב אחר ביצוע הפרויקט, ובכלל זאת מינוי מפקח מטעמם. לאחר גיבוש ההסכם, פועלת הקבוצה במישור התכנוני לקידום תכניות מכוחן תפנה לוועדות התכנון הרלוונטיות בבקשה לקבלת היתר לבנייה על הקרקע, וככל שרלוונטי, קידום הכרזת המתחם כמתחם המיועד לפינוי-בינוי והכנת תכניות לשינוי תכנית בניין עיר (תב"ע).

בטרם החלטה על כניסה לפרויקט עורכת החברה בדיקת היתכנות תכנונית ובדיקת היתכנות כלכלית, במסגרתה החברה מעריכה את עלות הפרויקט, מחירי המכירה ושיעור הרווחיות הצפוי. עם התקדמות תכנון הפרויקט עורכת החברה דוח אפס באמצעות שמאי חיצוני, הכולל ניתוח רגישות לרווחיות הפרויקט ביחס לשינוי מחירי המכירה ועלויות הבנייה. במהלך ביצוע הפרויקט, מפיך השמאי החיצוני בכל חודש דוח חודשי עבור החברה והגורם הפיננסי המלווה את הפרויקט ובו פירוט של התקדמות הפרויקט בהיבטי ביצוע, שיווק, תזרים מזומנים ועלות הפרויקט.

על פי רוב, ההסכמים עם בעלי המקרקעין, יותנו בתנאים מתלים שונים, וביניהם, הסכמה על ידי רוב נדרש של בעלי המקרקעין כקבוע בחוק וקבלת היתר בנייה כדין שיאפשר את ביצוע הפרויקט, בהתאם להסכמות הצדדים והתכניות שגובשו.

בטרם ביצוע עבודות הבנייה, מתקשרת הקבוצה בהסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ופיננסיים לליווי הפרויקט. במסגרת זו, מעמיד התאגיד הבנקאי מסגרות אשראי לקבוצה, ערבויות לבעלי הקרקע להבטחת ביצוע הפרויקט ולמשך תקופת האחריות לליקויי הבנייה וכן מעמיד ערבויות להבטחת כספי רוכשי הדירות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן). כחלק מהליך אישור המימון, מבצע התאגיד הבנקאי בחינה של הפרויקט וממנה מפקח מטעמו להבטיח את התקדמות הפרויקט על פי לוחות זמנים קבועים מראש ועמידה בתקציב.

במקרה שמדובר בפרויקט בו נדרש פינוי הדיירים, ימומנו עלויות המעבר ודמי השכירות על ידי הקבוצה עד למועד סיום ביצוע העבודות.

לאחר פינוי דיירים, ככל שנדרש, הקבוצה פועלת להקמת הפרויקט, בין בעצמה ובין באמצעות קבלן ביצוע מטעמה¹⁷ ובמקביל פועלת לשיווק הדירות והשלמת כל התחייבויותיה בפרויקט על פי ההסכמים.

בחלק מההמקרים נדרשת הקבוצה על ידי התאגיד הבנקאי לפעול למכירה מוקדמת של דירות בטרם תחילת עבודות ההקמה. כמו כן, נדרשת הקבוצה להעמיד הון עצמי בין בעצמה ובין על ידי גורמים פיננסיים איתם היא מתקשרת בהסכמי מימון להשלמת ההון העצמי הנדרש מהתאגיד הבנקאי. לאחר השלמת הפרויקט מתחייבת הקבוצה לתקן לבעלי המקרקעין ורוכשי הדירות ליקויים ככל שישנם למשך תקופת הבדק ותקופת האחריות בהתאם לחוק המכר (כהגדרתו להלן).

הקבוצה הינה בעלת ניסיון עשיר רב שנים ביזום ובנייה של התחדשות עירונית ובנתה בתקופת פעילותה מאות יחידות דיור במקומות שונים בארץ. כיום, לקבוצה עשרות פרויקטים הנמצאים בשלבי ביצוע והבשלה שונים, החל מפרויקטים בשלבי חתימות ותכנון וכלה בפרויקטים בביצוע ואכלוס. נכון למועד הדוח, הקבוצה פעילה בעיקר בערי המרכז והשרון.

נכון למועד זה מבצעת הקבוצה 7 פרויקטים של התחדשות עירונית. ב-4 השנים האחרונות השלימה החברה 5 פרויקטים שהיא יזמה ובית חסון השלימה 6 פרויקטים נוספים (מתוכם 3 פרויקטים הושלמו לאחר רכישת בית חסון ובניהולה של החברה). במהלך שנות פעילותה השקיעה הקבוצה משאבי זמן וכסף רבים, על מנת לפתח את השלד המקצועי והמיומן של הקבוצה הפועל במסגרת הדיסציפלינות הרלוונטיות לייזום וביצוע הפרויקטים, ולרבות פיתוח עסקי, משפטי, רגולציה, תכנון, כספים ושיווק הפרויקטים. לחברה שדרת ניהול מנוסה ומחויבת, אשר שמה לעצמה מטרה לקדם ולהוביל את תחום ההתחדשות העירונית, תוך שימת דגש על חדשנות בתכנון והקפדה על איכות הבנייה.

הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה עושים שימוש במערך, המסופק כאמור באמצעות החברה, בהתאם להסכמים למתן שירותי ניהול הנחתם בין החברה לבין חברות הקבוצה השונות המבצעות את הפרויקטים, הדומים זה לזה באופיים (להלן: "**הסכם הניהול**"), אשר תנאיו העיקריים הינם כדלקמן:

6.1.1. החברה מתחייבת להעניק לכל אחת מחברות הקבוצה עמה התקשרה בהסכם ניהול (להלן בסעיף זה: "**המזמינה**"), לרבות באמצעות מי מטעמה ו/או יועצים חיצוניים, שירותי ניהול לפרויקט, לרבות, אך לא רק, בנושאים המפורטים להלן: (א) ריכוז הטיפול בתכנון ורישוי הפרויקט והבאת ההתקשרויות לאישור הנהלת המזמינה; (ב) ריכוז הטיפול בהליך בחירת מנהל הפרויקט ו/או מתאם התכנון והבאתו לאישור הנהלת המזמינה; (ג) ריכוז הטיפול במכרזים, בדיקת הצעות וניהול מו"מ עם ספקים, קבלנים ומבצעים, וכן הכנת ההתקשרויות עמם לאישור הנהלת המזמינה; (ד) קשר עם הספקים השונים והרשויות המוסמכות; (ה) מעקב אחר מסגרת תקציב והעברת דיווחים למזמינה; (ו) ריכוז וניהול הנהלת חשבונות, לרבות אישור חשבונות לאחר בדיקת מנהל הפרויקט וביצוע תשלומים; (ז) ריכוז התנהלות המזמינה מול תאגידים בנקאיים, התקשרות בהסכמי מימון בכפוף להחלטות הנהלת המזמינה והגשת דוחות כספיים לליווי; (ח) ריכוז והכנת דוחות תקופתיים לפי דרישת הנהלת המזמינה; (ט) ריכוז הטיפול בפרסום ושיווק הדירות, לרבות הכנת אסטרטגיות שיווק, בדיקות חוזי התקשרות עם רוכשים והתאמתם להחלטות הנהלת המזמינה, כפי שיהיו מעת לעת; (י) מעקב אחר קבלת בטוחות לרוכשי דירות וריכוז

¹⁷ לפרטים נוספים ראו סעיף 6.16 להלן.

טיפול במשכנתאות רוכשים ; (יא) טיפול בשינוי דיירים, התאמות תכנון, הערכות כספיות וגבייה ; (יב) מסירת שטחים לרוכשים ; (יג) קשר עם יועצים משפטיים ; (יד) מעקב אחר דיווחים לרשויות המס והוצאת אישורי מיסים ; (טו) טיפול בתיקון ליקוי בנייה ורישום הפרויקט כבית משותף ; ו-(טז) מבלי לפגוע באמור לעיל, ובכפוף להחלטות דירקטוריון המזמינה, כפי שתהיינה מעת לעת, גם בנושאים הבאים : הנהלת חשבונות, ניהול כספי, הכנת תקציבים ומאזנים, גביית חובות והסדרת אשראי, העמדת שירותי משרד ומזכירות ; טיפול וייעוץ מיסוי ; פיקוח ובקרה תפעולית, לרבות בתקופת הבדק ; ייעוץ בנושאים שיווקיים ; טיפול וייעוץ בנושאים משפטיים ופיקוח על הפרויקט בהתאם להנחיות כפי שתהיינה מעת לעת.

6.1.2. בתמורה לשירותי הניהול מתחייבת המזמינה לשלם את כל ההוצאות ששולמו על ידי החברה לצורך קידום הפרויקט וכן מתחייבת בתשלום דמי ניהול בגובה משתנה בהתאם לפרויקט, המשולם על בסיס חודשי קבוע לאורך תקופת הבנייה.

החברה גובה דמי ניהול מהחברות הבנות שלה עבור שירותי הניהול החל ממועד קבלת היתר הבנייה ועד סיום העבודות בפועל. דמי הניהול נעים בין כ-30 אלפי ש"ח לכ-50 אלפי ש"ח בחודש לפרויקט והם נקבעים בהתאם להיקף הפרויקט ולפי מספר הפרויקטים המבוצעים על ידי חברת הבת המקבלת את השירותים. דמי הניהול שנוקפו לחברה לשנת 2020 הינם בסך כולל של כ-4,570 אלפי ש"ח, בהתאמה.

6.1.3. תוקפו של הסכם הניהול הינו עד למועד סיום רישומו של הפרויקט כבית משותף. כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול לכדי סיום בהודעה בכתב שתינתן 30 ימים מראש, כאשר במהלך תקופה זו, תהיה זכאית החברה לתשלום בגין דמי ניהול גם במידה והמזמינה ויתרה על קבלת השירותים במשך התקופה.

6.1.4. כמו כן, נקבעו הוראות לביטול מיידי של הסכם הניהול על ידי כל אחד מהצדדים, במקרה של הפרה יסודית, שינוי שליטה, אי תשלום דמי ניהול לתקופה העולה על 60 יום ומינוי כונס נכסים או מפרק למי מהצדדים, בכפוף לאי ביטולו של המינוי בתוך תקופה של 60 יום.

6.2. מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן היזמי בישראל מורכב ממספר רב של עוסקים, הפועלים באופן פרטי או באמצעות תאגידים, במיזמים שונים שמהותם פיתוח ומכירת סוגים שונים של נכסים המיועדים לצרכים שונים, וביניהם, מגורים, תעסוקה ומסחר. בפרט, שוק הנדל"ן למגורים, מורכב ממספר רב של יזמים המבצעים שלל סוגי עסקאות במסגרת שוק זה. את עסקאות ייזום הנדל"ן למגורים ניתן לחלק לשתי קטגוריות מרכזיות : עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות רכישת קרקעות, לרוב קרקעות בבעלות המדינה המוצעות לציבור באמצעות רשות מקרקעי ישראל (להלן : "רמ"י") ובחלק מהמקרים רכישה מגופים פרטיים, זאת לצורך פיתוח ומכירתן של יחידות דיור במסגרת השוק החופשי או במסגרת פרויקטים בעידוד המדינה כדוגמת פרויקט "מחיר למשתכן".

בנוסף, קיימות עסקאות יזמיות המתבצעות באמצעות חליפין, כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה תמורת זכויות בנייה, ובפרט פרויקטים של התחדשות עירונית על שלל סוגיהם. במסגרת עסקאות אלה, הקרקע אינה נרכשת על ידי היזם במזומן, אלא באמצעות מתן שירותי בנייה תמורת הזכויות בקרקע.

במסגרת תחום הפעילות, החברה פועלת בעיקר לייזום וביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. פרויקטים של ההתחדשות העירונית נועדו לחדש ולשקם את השכונות ומתחמי המגורים הותיקים במרחבים העירוניים, ובתוך כך, להביא לשדרוג ופיתוח תשתיות ובנייני מגורים ישנים, לרבות בדרך של מיגון וחיזוק המבנים. פרויקטים אלו יכול שייבצעו על דרך של חיזוק ועיבוי או על דרך הריסת בניינים קיימים ובנייתם של מבנים חדשים תחתם, כמפורט בהרחבה בהמשך. ביצוע פרויקט התחדשות עירונית הינו כדאי לדיירים הקיימים במבנים הישנים, אשר במסגרת ביצוע הפרויקט, נהנים הן משיפור איכות חייהם והשבחת נכסיהם והן מהגברת בטיחות הנכס המתחדש, בין היתר, מפני סכנות שמקורן בנזקי טבע (כדוגמת רעידות אדמה וסופות) וכאלו שמקורן נובע ממצבה הגיאולוגית של המדינה (כדוגמת איומים ארטילריים). כל זאת, מבלי שבעלי הדירות יידרשו (בדרך כלל) לשאת בעלויות כספיות כלשהן בקשר עם השיפוץ והבנייה. לצד כל אלה, מגשימה ההתחדשות העירונית תכליות נוספות, ובין היתר, צמצום משאבי הקרקע הדרושים לבניית דירות, בפרט על רקע הגידול הדמוגרפי בישראל שנחשב גבוה ביחס לעולם המערבי ובמדינה אשר משאבי הקרקע שלה מוגבלים, הקטנת התלות בשימוש ברכב פרטי כתוצאה מריכוז אוכלוסיות במרכזי ערים וכן תכליות חברתיות שונות כגון צמצום וטשטוש פערים באוכלוסיה וגיוון אוכלוסיות בשלל שכונות ומרכזי ערים בארץ. על רקע האמור, בשנים האחרונות תחום ההתחדשות העירונית תפס תאוצה הבאה לידי ביטוי במספר התחלות הבנייה של פרויקטים של התחדשות עירונית וחלקן היחסי מכלל התחלות הבנייה בשוק הדיור. על אף האמור, כיום רק שיעור של כ-20% מהתחלות הבנייה נעשות על דרך של התחדשות עירונית.

המסגרת הנורמטיבית-רגולטורית של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית כוללת שלושה מסלולים להתחדשות עירונית: "מסלול תמ"א 38", "מסלול הרשויות המקומיות" ו-"מסלול המיסוי". יובהר כי, בכל אחד מהמסלולים הנ"ל ניתן לבצע פרויקט מסוג חיזוק ועיבוי או בדרך של פינוי-בינוי. עוד יצוין כי, במסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי קיימת אפשרות לבצע פרויקט מסוג בינוי-פינוי, במסגרתו מתבצעת בניית הבניין החדש על מתחם פנוי, בטרם ביצוע פינוי דיירים והריסתו של המבנה הישן.

6.3.

תמ"א 38

תמ"א 38, או בשמה המלאה "תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה", גובשה ביוזמת מנהל התכנון במשרד הפנים ואושרה על ידי הממשלה במאי 2005. מטרתה של תמ"א 38 הינה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה במבנים שלא נבנו לפי התקן המחמיר לרעידות אדמה (תקן ישראלי 413), אשר נכנס לתוקפו בשנת 1975. בפועל, מרבית המבנים בישראל שנבנו לפני שנת 1980 לא עומדים בתקן זה. תמ"א 38 קובעת הנחיות מפורשות כיצד לחזק מבנים כדי לשפר את עמידותם לרעידות אדמה. בנוסף, מגדירה התכנית את אופן בדיקת עמידות המבנה לרעידות אדמה. התכנית חלה על בניין בודד, והיא מאפשרת ליזמים להוסיף קומות בבניין הקיים, בתמורה לחיזוקו מפני רעידות אדמה. בעלי הדירות הקיימות מבצעים עסקת חליפין עם היזם, במסגרתה הם מעבירים ליזם את זכויות הבנייה על גג המבנה (או בקומת הקרקע) ובתמורה לכך נהנים משירותי בנייה שמספק היזם, הכוללים עבודות חיזוק ועיבוי לבניין מפני רעידות אדמה, כל זאת ללא הצורך לשאת בכל תמורה נוספת מעבר לזכויות הבנייה שהועברו. במרוצת השנים, נוצרה מודעות ציבורית לנושא מיגון ובניית מרחבים מוגנים בדירות מגורים (ממ"דים), לאור מצבה הבטחוני של ישראל והצורך להגן על מאות אלפי דירות ברחבי הארץ אשר נבנו לפני שנת 1991 מפני מתקפת טילים. על מנת לתמרץ את דיירי הבניין לחזק ולמגן את המבנה, התמ"א מאפשרת תוספת שטח של עד 25 מ"ר

לכל דירה, וזאת בכפוף לחריגה מקווי הבניין החלים על הבניין לפי תכנית בניין עירונית (תב"ע) ומדיניות אזורית, או לפי קווים שמוגדרים בתכנית תמ"א 38. מעבר להטבה זו, ברוב הפרויקטים, מוצעים לדיירים תמריצים והטבות נוספות כגון: תוספת ממ"ד, הרחבות, שיפוץ חיצוני מקיף לבניין, הוספת מעלית, הוספת מרפסות שמש וחניות. בהתאם לפרקטיקה המקובלת, עסקאות לביצוע תמ"א כוללות מספר שלבים עיקריים: (א) איתור מקרקעין, על ידי היזם, בעלי היתכנות וכדאיות כלכלית, אשר מבדיקה ראשונית עולה כי ניתן להחיל לגביהם את הוראות תמ"א 38 ואין לגביהן מגבלות בנייה שונות המונעות את ביצוע הפרויקט מכח הוראות התמ"א; (ב) מפגש עם דיירי הבניין ו/או נציגות דיירים, במהלכו מתבצעת סקירה כללית של אפשרויות הבנייה בבניין בהתאם להוראות התמ"א והגעה להסכמה עקרונית לביצוע הפרויקט באמצעות היזם; (ג) גיבוש הצעה מתאימה לבניין, תכנון קומה טיפוסית וקומת קרקע, הסכמות על המפרט הטכני וחתימה על הסכמים על ידי הדיירים ברוב הדרוש; (ד) גיבוש תכניות סופיות והגשתן לוועדת התכנון והבנייה המקומית למתן היתר בנייה, עבודה עם יועצים ומהנדסים של החברה לקראת קבלת היתר הבנייה וקבלת היתר הבנייה. לעניין זה יצוין כי, לצורך הוצאות היתר בנייה בפרויקט מסוג תמ"א 38, הליך התכנון הינו קצר באופן יחסי ולא כולל הליך אישור תכנית מפורטת על המקרקעין (תב"ע ספציפית) ונעשית בחינה מצומצמת יחסית להיבטי התכנון הסביבתיים הגובלים את החלקה עליה יבוצע הפרויקט; (ה) התקשרות בהסכמי מימון עם בנק מלווה ו/או גופים פיננסיים אחרים; (ו) ככל שרלוונטי, פינוי דיירים מהבניין הקיים והעברתם לדיר זמני ולחילופין תשלום דמי שכירות עד מועד השלמת הבנייה והעברת הדיירים לבניין החדש; (ז) ביצוע עבודות הבנייה בהתאם לתכניות המאושרות ולסיכום עם דיירי הבניין; ו-ח) מסירת הדירות והשלמת כל התחייבויות היזם בגין הפרויקט.

לתכנית מכח תמ"א 38 קיימים שני מסלולים שונים:

6.3.1. מסלול 38/1 (וכן תמ"א 1838/3) – חיזוק ועיבוד

תמ"א 38/1 נעשית באמצעות חיזוק ועיבוד הבניין הקיים, אשר בהתאם להוראות התמ"א נוספות עליו עד 2.5 קומות נוספות, בו בעת עם שדרוג והרחבת הדירות הקיימות בשטח של עד 25 מ"ר, כאמור לעיל, ותוספות נוספות בהתאם למו"מ עם דיירי הבניין. הבנייה במסגרת תמ"א 38/1 הינה מורכבת ומסובכת ודורשת ידע ומומחיות ספציפית, בין היתר, לצורך חיבור בין מערכות הבניין הישנות והחדשות, אופן ביצוע חיזוק המבנה וההשתלבות עם בנייה הקיימת. בנוסף, היות ובפרויקט במסלול תמ"א 38/1 במהלך הבנייה מתגוררים דיירים במבנה המתחדש, נדרשת מהיזם יכולת לבצע תכנון מקיף לפרויקט ולעבוד בשיתוף פעולה מלא עם דיירי הבניין הקיימים.

שיעור הסכמה

בהתאם להוראות חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008 (להלן: "חוק החיזוק"), לצורך ביצוע פרויקטים במסלול תמ"א 38/1 נדרשת הסכמת כל (100%) בעלי הדירות בבניין. יחד עם זאת, נקבע בחוק החיזוק כי ככל שמושגת הסכמה ברוב של שני שלישים מבעלי הדירות הקיימות אשר לפחות שני שלישים מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם, אזי בכפוף לקבלת החלטת ועדה למתן היתר הבנייה על פי התכנית שהוגשה, ניתן לפנות להליך המתנהל בפני המפקח על רישום המקרקעין, לצורך קבלת אישור לביצוע העבודה, על אף התנגדות מיעוט הדיירים. החלטת המפקח ניתנת לאחר

¹⁸ בשנת 2013 אושר תיקון 3 לתמ"א במסגרתו נקבעו כללים להגדלת הכדאיות הכלכלית לביצוע הפרויקטים ובין היתר הורחבו זכויות הבנייה מכח תמ"א 38, לבנייה של עד 2.5 קומות, חלף קומה נוספת אחת על פי המצב שהיה קיים עד התיקון.

שלכל המתנגדים ניתנה הזדמנות להשמיע את טענותיהם בפניו. יצוין כי, המפקח רשאי להתנות את ביצוע העבודות בתנאים מסוימים ורשאי, אם מצא שמתקיימות נסיבות המצדיקות לעשות כן, למנות רואה חשבון או עורך דין (שאינו בעל דירה בבית המשותף), אשר יהיה מוסמך בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף לשם בניית הדירה החדשה והעברת הזכויות בה לאחר מכן.

6.3.2. מסלול תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה

במסגרת תכנית במסלול תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש, הבנוי לפי כל התקנים הנדרשים, בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היוזם.¹⁹ בעלי הדירות המקוריות נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה. במצב בו ישנן זכויות בנייה אשר לא מומשו בעבר, ניתן לנצלן בנוסף לזכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38.

שיעור הסכמה

שיעור הסכמת בעלי הדירות בפרויקט במסלול זה, כפי שנקבע בחוק החיזוק, הינו של כלל בעלי הדירות (100%) בבניין. אולם, ככל וישנה הסכמה של ארבע חמישיות מבעלי הדירות הקיימות אשר לפחות ארבע חמישיות מהרכוש המשותף צמודות לדירותיהם, אזי, בכפוף לקבלת היתר הבנייה על פי התכנית שהוגשה, ניתן לפנות להליך המתנהל בפני המפקח על רישום מקרקעין לצורך ביצוע העבודות על אף ההתנגדות, בדומה להליך המפורט לעיל ביחס לביצוע עבודות תמ"א 38/1, ובתוך כך, למנות רואה חשבון או עורך דין (שאינו בעל דירה בבית המשותף) אשר יהיה מוסמך בהתאם להוראות המפקח, להתקשר בהסכם בשם כל בעלי הדירות בבית המשותף.

6.3.3. להלן טבלה המרכזת את ההבדלים העיקריים בין המסלולים השונים במסגרת תמ"א :

תמ"א 38/1 ו/או 38/3 – מסלול חיזוק ועיבוי	תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה	אופן ביצוע העבודות ²⁰
חיזוק המבנה, הרחבת הדירות ובניית דירות נוספות על גג המבנה ו/או בקומת העמודים.	הריסה ובנייה של מבנה הבניין הקיים והקמת בניין חדש תחתיו.	
במרבית המקרים, בעלי הדירות ממשיכים לגור במבנה במהלך ביצוע העבודות למעט במקרה בו בעל הדירה הינו קשיש או אדם המרותק לביתו באופן קבוע, בהתאם להוראות חוק החיזוק.	פינוי הדיירים למגורים בשכירות במהלך הבנייה כאשר שכר הדירה ממומן על ידי היוזם.	מגורים במהלך ביצוע העבודות
הסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות או אישור במסגרת הליך בפני מפקח על רישום המקרקעין בכפוף להסכמת רוב של 66% מקרב בעלי הדירות אשר לפחות 66% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם וכן קבלת היתר בנייה. ²¹	הסכמה של כלל (100%) בעלי הדירות או אישור במסגרת הליך בפני מפקח על רישום המקרקעין בכפוף להסכמת רוב של 80% מקרב בעלי הדירות אשר לפחות 80% מהרכוש המשותף צמוד לדירותיהם וכן קבלת היתר בנייה.	שיעור הסכמה
תוספת של עד 25 מ"ר לכל דירה		זכויות בנייה עתידיות

¹⁹ בשנת 2016 אושר תיקון 3א לתמ"א 38 ובמסגרתו נקבע אופן חישוב היקף זכויות הבנייה המשתנה בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים. לפרטים נוספים ראו הטבלה שלהלן.

²⁰ יצוין כי, הוראות החוק מאפשרות ביצוע עבודות הכוללות ביצוע חיזוק ועיבוי המבנה בלבד או ביצוע עבודות חיזוק והרחבת דירות קיימות ללא הוספתן של דירות חדשות.

²¹ יצוין כי, במסגרת מסלול של ביצוע חיזוק ועיבוי בלבד, נדרשת הסכמת רוב רגיל מקרב בעלי הדירות הבניין, קרי שיעור של 51% ובמסגרת ביצוע עבודות חיזוק ועיבוי הכוללות גם הרחבות הדירות הקיימות, ללא הוספתן של דירות חדשות, נדרשת הסכמתם של רוב בשיעור של 60% מקרב בעלי הבניין.

תמ"א 38/1 ו/או 38/3 – מסלול חיזוק ועיבוי	תמ"א 38/2 – מסלול הריסה ובנייה
חיזוק ועיבוי המבנה וביצוע הרחבה לדירה הקיימת, וכן תוספות נוספות בהתאם למו"מ עם הדיירים כגון: שיפוץ חיצוני מקיף לבניין, החלפת צנרת, הוספת מרפסות שמש, חניות וכיו"ב. כמו כן, בדרך כלל היזם נושא בכל עלויות והוצאות הפרויקט, לרבות תכנון ומינוי מפקח בנייה לבעלי הדירות ולעיתים מימון ייעוץ משפטי. כאמור לעיל, היזם יישא בהוצאות דיור חלופי רק במקרים המתחייבים על פי חוק החיזוק, או אם הוסכם במסגרת המו"מ עם הדיירים.	בנייה מחדש של מבנה המגורים וקבלת דירה חדשה על ידי כל אחד מבעלי הדירות ועל פי רוב בתוספת מסוימת לכל דירה (בכל מקרה, ישנה חובה לבניית ממ"ד במסגרת הבנייה מחדש). במהלך הבנייה, בעלי הדירות עוברים לדיור חלופי בשכירות. כמו כן, היזם נושא בכל עלויות והוצאות הפרויקט, לרבות דמי שכירות והוצאות פינוי ומעבר הדיירים, תכנון ומינוי מפקח בנייה לבעלי הדירות ולעיתים מימון ייעוץ משפטי.
הוספת עד 2.5 קומות ולעיתים הוספת דירות גם בקומת הקרקע.	תוספת משתנה בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים כדלקמן: (1) במבנה בעל קומה אחת, הוספת של זכויות בנייה שוות ערך להיקף של 1.5 קומות נוספות; (2) מבנה בעל שתי קומות – 2.5 קומות נוספות; (3) מבנה בעל שלוש קומות – 3 קומות נוספות; ו- (4) מבנה בעל ארבע קומות – 3.5 קומות. יצוין כי, בהתאם לתיקון 3/א לתמ"א 38, במידה וקיימת במבנה קומת עמודים מפולשת או קומת גג ששטחה הוא 50% ומעלה מקומה טיפוסית בבניין, שטחים אלה ייספרו במניין הקומות במבנה.
תיקון צו הבית המשותף והוספת תת-חלקה חדשה (מחסן/חדר אשפה וכיו"ב) אליה מוצמדות כל זכויות הבנייה החדשות. החברה רושמת הערת אזהרה על תת-החלקה החדשה אשר משמשת כבטוחה לבנק המלווה. עם תום הפרויקט, החברה או רוכשי הדירות זכאים להירשם כבעלי הזכויות של תת-החלקה כאמור.	בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה, באמצעות הבנק המלווה, ערבויות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן היא רשאית לרשום הערת המלווה ובתום הפרויקט יירשם בית משותף ויחידות הדיור החדשות שקיבלה החברה תירשמה על שמה או על שם רוכשי הדירות.

6.4. פינוי-בינוי באמצעות מסלול רשויות מקומיות ומסלול המיסוי

כיום, המסגרת הנורמטיבית הן של מסלול הרשות המקומיות והן של מסלול המיסוי הינה חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 (לעיל ולהלן: "**חוק הרשות להתחדשות עירונית**"). חוק הרשות להתחדשות עירונית, נועד במטרה לקדם את פעילות ההתחדשות העירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של המיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם עירוני בנוי, ובתוך כך, ייעול שימוש בקרקע, חיזוק העירוניות, שיפור פני העיר ושיפור איכות החיים של התושבים.²² כמו כן, מכח חוק הרשות להתחדשות עירונית, קמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (להלן: "**הרשות להתחדשות עירונית**"), אשר נועדה לקדם ולהאיץ את מיזמי ההתחדשות עירונית, לגבש, להמליץ, לייעץ ולסייע לממשלה בקידום חקיקה ומדיניות להתחדשות עירונית, וכן הפעלת קרן להתחדשות עירונית המסייעת לרשויות מקומיות ולדיירים המבקשים לקדם התחדשות עירונית. כאמור, מסלול רשויות מקומיות ומסלול המיסוי, מוסדרים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, כאשר ההבדל העיקרי בין המסלולים נעוץ בזהות הגורם היוזם את ביצוע הפרויקט. כך, במסגרת מסלול המיסוי, המכונה גם מסלול היזמים הפרטיים, היוזם של המהלך הינו היזם הפרטי, בעוד במסלול הרשויות המקומיות, היוזמת והמקדמת את הפרויקט הינה הרשות המקומית.

²² לפרטים נוספים ראו סעיף 1 לחוק הרשות להתחדשות עירונית.

להלן פרטים נוספים בקשר עם הליך פינוי-בינוי באמצעות כל אחד מהמסלולים:

6.4.1. מסלול הרשויות המקומיות²³

במסגרת מסלול זה, הרשות המקומית הינה המקדמת והיוזמת של הליך ההתחדשות העירונית במסגרת המתחם המצוי בשטחה המוניציפלי. התכנית המקודמת על ידה, יכול שתהיה מסוג חיזוק ועיבוי או מסוג הריסה ובנייה מחדש והמתחם בו יתבצע הפרויקט יכול לכלול בניין אחד, מספר בניינים או שכונה שלמה. ישנם ארבעה גורמים עיקריים המעורבים בהליך ביצועו של פרויקט התחדשות עירונית במסגרת מסלול זה: הרשות המקומית, הוועדה הבין-משרדית להתחדשות עירונית²⁴ (להלן בסעיף זה: "הוועדה"), חברה מנהלת²⁵ ובעלי הזכויות במקרקעין. ההליך מתחיל ברשות המקומית אשר אחראית ליוזמה ולפעילות במתחמי ההתחדשות העירונית, במסגרת זו, פונה הרשות המקומית לוועדה ומגישה הצעה לגבי מתחמים שנמצאו לדעתה מתאימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, בהתאם לתנאי סף ועקרונות שנקבעו. הוועדה מבצעת תהליך סינון דו-שלבי: מיון ראשוני, במסגרתו מתבצעת בחינה של מתחמים העומדים בתנאי סף שנקבעו למיון בשלב הראשון, ובין היתר, היות המתחם בעל לפחות 24 יחידות עד 500 יחידות דיור למגורים ואולם, מתחם, שיש בו רצף פיסי ומאפיינים תכנוניים דומים, יכול לכלול עד 600 יחידות למגורים כאשר לפחות 70% מהמבנים במתחם כוללים לא יותר מ-24 יחידות דיור במבנה או במקרה שמדובר בשימוש שאינו למגורים, לא יותר מ-24 בעלי זכויות בכל אחת מהחלקות; ככל ששלב זה עובר בהצלחה, נעשית בחינה נוספת במסגרת שלב המיון הסופי, הכוללת עמידה בתנאי סף נוספים שהוגדרו לשלב זה, מתקבלת חוות דעתם של גורמי התכנון, מוגשות תכניות ראשוניות, מתבצע תסקיר כלכלי למתחם וכדומה.

עובר לביצוע שלב המיון הסופי, מתבצעת התקשרות בין הרשות המקומית לחברה המנהלת במסגרת הסכם המבוסס על עקרונות שנקבעו ידי משרד הבינוי והשיכון. ככל שמתקבלת המלצת הוועדה, מתבצעות פעולות להכרזת המתחם כמתחם המיועד להתחדשות עירונית וניתנת המלצת הוועדה לממשלה, כאשר הכרזה זו, ככל שתיעשה, תהיה תקפה למשך שש שנים. יצוין כי, במסגרת מסלול זה, התכנון של הפרויקט ממומן על ידי משרד הבינוי והשיכון, באמצעות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, לאחר אישורה כמתחם הראוי להכרזה על ידי הממשלה. לאחר ההכרזה, יקבל כל פרויקט מימון כספי נוסף, לתכנון של תוספות זכויות הבנייה, מתכנני התב"ע והיועצים הנלווים ומימון הפעולות של החברה המנהלת ונדרש ביצוע של פעולות שונות המתבצעות בסיוע ובשיתוף פעולה של החברה המנהלת, כגון פעולות הכנה, ביצוע פעולות הסברה לתושבים, התקשרות עם מתכננים ויועצים, קידום תכנון סטטוטורי ואישורו, לרבות תכנון של מוסדות ציבור ותשתיות, התקשרות עם קבלנים וביצוע, פיקוח על הביצוע, באמצעות החברת המנהלת, מעקב דיווח ובקרה. יצוין כי, במידה והפרויקט לא הושלם לאחר שש שנים, תפוג תוקפה של ההכרזה והפרויקט לא יהיה זכאי להטבות או תשלומים כלשהם, אלא אם הוארכה

²³ לפרטים נוספים ראו: (א) אוגדן לרשויות המקומיות שפרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית בכתובת: https://www.gov.il/he/departments/government_authority_for_urban_renewal; (ב) נייר מדיניות בשם "התחדשות עירונית בישראל: חסמים מרכזיים והצעות יעול" מאת ד"ר אלון כהן, בכתובת: <https://www.idc.ac.il/he/research/aiep/documents/urban-renewal-israel.pdf>

²⁴ הוועדה מורכבת מנציג משרד הבינוי והשיכון המכהן כיו"ר הוועדה, נציגי משרד ראש הממשלה, משרד האוצר, משרד הפנים, המשרד לאיכות הסביבה, משרד התחבורה ורשות מקרקעי ישראל.

²⁵ חברה מנהלת היא חברה הנכללת במאגר חברות מנהלות להתחדשות עירונית, הנבחרת באמצעות מכרז. את ההתקשרות עם החברות המנהלות מבצעת הרשות המקומית על פי שיקול דעתה.

תקופת ההכרזה. לאחר סיום השלב התכנוני ולעיתים במקביל לביצוע התכנון, מתגבשות ההסכמות לגבי הפרויקט עם בעלי הזכויות במתחם. ככל ששלב ההסכמות מסתיים בהצלחה, החברה המנהלת פועלת להגשת בקשת היתר בנייה ולקידום ביצוע הפרויקט. יצוין כי, על מנת לעודד תהליכי התחדשות עירונית, הוקמו מינהלות עירוניות, שהינן יחידות הפועלות בתחומה של הרשות המקומית ותפקידן הינו לקדם את מיזמי ההתחדשות העירונית במסגרת הרשות. המינהלות מבצעות את הפעולות הבאות: (א) הנגשה ופרסום של מידע וחומרי הסברה לתושבים, יזמים ובעלי מקצוע, לרבות באמצעות כנסים; (ב) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת בחירת נציגות מטעמם; (ג) מתן סיוע לדיירים בהתארגנות לקראת פנייה ליזמים וקביעת העקרונות לבחירת יזם מבצע; (ד) ביצוע בדיקות היתכנות לקידום פרויקט התחדשות עירונית; (ה) תיאום פעולות הרשות המקומית מול המחלקות הרלוונטיות בעירייה; ו-ו) סיוע בקידום פרויקטים במחלקות התכנון והרישוי ברשות המקומית.

בכל מינהלת עירונית מועסק צוות עובדים הכולל, מלבד מנהל המינהלת, בעל מקצוע מהתחום החברתי ובעל מקצוע מתחום התכנון.²⁶ יובהר כי, נכון למועד הדוח, לחברה אין פרויקטים במסלול הרשויות המקומיות.

6.4.2. מסלול מיסוי²⁷

מסלול זה נעשה באמצעות פנייה של יזם פרטי בבקשה לבצע הכרזה על מתחם כמתחם להתחדשות עירונית. מסלול זה חל מכח חוק מיסוי מקרקעין (כהגדרתו להלן) ומוסדר כאמור במסגרת חוק הרשות להתחדשות עירונית ונועד לתמרץ את ביצועם של מיזמי ההתחדשות העירונית בקרב יזמים פרטיים. במסגרת מסלול זה, נעשית פניה לועדה, אשר פועלת לצורך כך בצוותא עם נציגי רשויות המיסים לצורך קידום ההכרזה על המתחם. על יזם המבקש לקבל את המלצת הועדה להכרזת המתחם כעל מתחם פינוי-בינוי במסלול המיסוי יש לעמוד בכל התנאים המפורטים בתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול המיסוי), התשס"ד-2004, כאשר המתחם המיועד כולל לפחות 24 יחידות דיור. ככל שהמתחם יעמוד בתנאי הסף המפורטים לעיל, הוא יובא לאישור הועדה לצורך מתן המלצה ולאחר מכן לאישור וחתימת שר הבינוי והשיכון. ההכרזה תיכנס לתוקפה עם פרסום צו ההכרזה ברשומות. לאחר ההכרזה על המתחם יוקנו לחלקות הטבות המס, הכוללות, בין היתר, הטבות במס שבח, מס רכישה ומע"מ על שירותי בנייה ואפשרות לפטור מהיטל השבחה למגורים, כאשר תוקף ההכרזה הינו לתקופה של שש שנים, הניתנת להארכה לתקופות נוספות בנות שש שנים כל אחת. יצוין כי, במסגרת הליך מסלול המיסוי, קיים הליך המאפשר ליזם להגיש בקשה לקבלת החלטה מקדמית, אשר תגדיל את ודאות היזם לעניין ההכרזה, וזאת בכפוף להתקיימות תנאי הסף כמפורט לעיל. כמו כן, ההחלטה המקדמית מאפשרת לדחות את מועד חבות המס וכן לעבור למסלולי תכנון ייחודיים להתחדשות עירונית על פי חוק התכנון והבנייה.

6.4.3. עיבוי-בינוי

במסגרת מסלול הרשויות המקומיות ומסלול המיסוי ניתן להגיש בקשה להכרזה על מתחם עיבוי-בינוי, לפיו מתאפשר שיפוץ ועיבוי הבניין הקיים, לרבות הרחבת הדירות הקיימות

²⁶ לפרטים נוספים ראו אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il>.
²⁷ לפרטים נוספים ראו: (א) אתר השירותים והמידע הממשלתי בכתובת: <https://www.gov.il> ו- (ב) תקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול המיסוי), התשס"ד-2004.

וכן הוספת קומות ודירות חדשות אשר מיועדות למכירה על ידי היזם. על מנת לאשר פרויקט מסוג זה, נדרש כי השטח שייבנה יהיה גדול בשיעור של לפחות 50% לעומת השטח הבנוי במצב הקיים וכי במתחם הרלוונטי תהיינה לפחות 300 יחידות דיור קיימות (במקרה שמדובר בתחום שיפוט של עיריה) או לפחות 150 יחידות דיור קיימות (במקרה שמדובר בתחום שיפוט של מועצה מקומית). כמו כן, במסגרת פרויקט מסוג זה, ניתן להגיש לועדה בקשה להכריז על מתחם כמתחם לעיבוי-בינוי הכולל מספר מתחמים אשר אין ביניהם רצף ובלבד שהמתחם יוגש לאישור סטטוטורי כתכנית אחת.

6.4.4. הבעלות על מקרקעין הדיירים ושיעור הסכמה במסגרת פינוי-בינוי הנעשה אגב מסלול

מיסוי או רשויות מקומיות

ככלל, לצורך ביצוע עסקת פינוי-בינוי נדרשת הסכמת כל (100%) בעלי הדירות. בהתאם לחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, (בשמו הקודם, חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006) (להלן: "**חוק העידוד**"), נקבע כי במקרה בו נתן רוב מיוחס²⁸ מבין בעלי הדירות במתחם פינוי-בינוי את הסכמתו להסכם הפינוי-בינוי, מי שמסרב סירוב בלתי סביר להעביר את זכויותו לצורך ביצוע העסקה או מתנה אותה בתנאים בלתי סבירים, יהא אחראי בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות המסכימים להסכם, בשל הנזק שנגרם להם כתוצאה מהסירוב. כמו כן, באפשרות בית המשפט המוסמך לאשר את ביצוע העסקה וכן למנות עורך דין או רואה חשבון שאינו בעל דירה במתחם, שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם בעל דירה סרבן.

בכל הנוגע לבעלות על מקרקעין הדיירים בזמן העבודות בשני המסלולים, בטרם מועד הפינוי וההריסה, החברה מנפיקה, באמצעות גוף פיננסי מלווה, ערבויות חוק מכר לבעלי הזכויות במקרקעין, וכן היא רשאית לרשום הערת אזהרה על המקרקעין. הבטוחה משמשת את הגוף הפיננסי המלווה ובתום הפרויקט ירשם בית משותף ויחידות הדיור החדשות שקיבלה החברה תירשמן על שמה או על שם רוכשי הדירות.

6.5. שיקולי החברה בבחירת הליך התחדשות עירונית בפרויקטים השונים

עם קבלת פנייה בחברה לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, החברה בוחנת את זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין לביצוע פרויקט התחדשות עירונית ובמקביל בודקת האם קיימת היתכנות תכנונית לביצוע הפרויקט כאמור. ככל וקיימת היתכנות תכנונית לפרויקט, החברה תעדיף לפעול בהליך התחדשות עירונית מכוח תמ"א 38 הריסה ובנייה, וזאת מאחר שבחלופה זו אין החברה נדרשת לאישור רגולטורי ארוך של תכנית בניין עיר (תב"ע) מפורטת למקרקעין, כפי שנדרש בחלופה מסוג פינוי-בינוי. עם זאת, ככל ונמצא כי אין היתכנות תכנונית מכוח תמ"א 38 הריסה ובנייה תבחן החברה האם לפעול באמצעות פינוי-בינוי דרך מסלול המיסוי או לחלופין מכוח תמ"א 38 חיזוק ועיבוי. נכון למועד הדוח החברה אינה יוזמת פרויקטים חדשים בהליך זה.

²⁸ בהתאם לחוק העידוד רוב מיוחס הינו רוב כדלקמן: בעלי הדירות במקבץ לפינוי-בינוי, שבעלותם ארבע חמישיות לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, ושלושה רבעים לפחות מהרכוש המשותף בבתי המשותפים שבמקבץ צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א) בבעלותם שני שלישים לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שני שלישים כאמור, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; ו- (ב) שני שלישים לפחות מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הנדל"ן היזמי

7.

הקבוצה כפופה להוראות תחיקתיות שונות ולפיקוח מצד הרשויות השונות עמן באה הקבוצה במגע, במישרין או בעקיפין באמצעות חברות הקבוצה במסגרת תחום פעילותה ובפרט מגבלות הקשורות בייזום, תכנון והקמת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובתוך כך, מתן אישורים בגין שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה מהרשויות. כמו כן, חלות על הקבוצה הוראות ומגבלות בקשר עם מכירת דירות. במסגרת זו, בין היתר, חלים על הקבוצה החוקים והמגבלות הבאים:

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965 (להלן: "חוק התכנון והבנייה")

7.1.

הליכי התכנון הנדרשים לשם פיתוח מקרקעין והקמת הפרויקטים מוסדרים במסגרת חוק התכנון והבנייה והתקנות שהותקנו מכוחו ומהווים מסגרת נורמטיבית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בארץ. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נדרש כי על מקרקעין בו מתוכנן ביצוע פרויקט, תחול תכנית (לרבות תב"ע) בתוקף, אשר אושרה על ידי רשויות התכנון ומכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה. בהתאם לחוק התכנון והבנייה, נקבע איסור על ביצוע פרויקט ללא קבלת היתר בנייה כדין, התואם את התכנית שמכוחה ניתן להוציא, כאשר בנייה ללא היתר או בחריגה ממנו, מהווה עבירה פלילית המלווה בעיצומים כספיים וא/או עונשי מאסר. עוד יצוין כי, הליכי העבודה מול רשויות התכנון למתן אישור שינוי תב"ע וקבלת היתרי בנייה, כרוכים בהוצאות כספיות רבות ועשויים להיערך זמן רב, בפרט כאשר על הפרק אישור תב"ע חדשה.

חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 (לעיל ולהלן: "חוק המכר")

7.2.

חוק מכר דירות והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים התחייבויות שונות החלות על קבלנים כלפי רוכשי דירות ובנוגע לעריכת הסכם המכר עימם. בתוך כך, נקבעו הוראות שונות הקשורות באופן הבנייה ואיכותה, כדוגמת החובה לצרף לכל הסכם מכר מיפרט מחייב, אשר סטייה ממנו מהווה הפרת הוראות החוק והחובה לצרף להסכם המכר מחירון לקבלת זיכויים על פי שיקול דעת הרוכש. כמו כן, נקבעו הוראות בקשר עם חובת הקבלן לתקן ליקויי בנייה ולהעניק אחריות בדבר תיקון ליקויים כמפורט בחוק, לפרקי זמן הנעים בין שנה לשבע שנים ממסירת החזקה בנכס (להלן: "תקופת הבדק") ועד לתקופה של 3 שנים לאחר סיום תקופת הבדק (המכונה תקופת אחריות), והכל בהתאם להוראות חוק זה ובקשר לסוג הליקוי ויתר הנסיבות שיצרו את הליקוי, כאשר במקרים של אי התאמה יסודית תקופת הבדק תהיה למשך 20 שנה החל ביום מסירת הדירה לרוכש. בנוסף, נקבעו הוראות בחוק המכר הנוגעות למועדי ביצוע העבודות ומסירת החזקה בנכס ונקבע פיצוי סטטוטורי בגין איחור במסירת הדירה.

לעניין זה יצוין כי, במסגרת הסכמי הקבוצה עם קבלני ביצוע, האחריות לביצוע עבודות בגין ליקויים בתקופת הבדק הינה של הקבלן המבצע.

חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 (להלן: "חוק המכר

7.3.

להבטחת השקעות")

חוק זה נועד להבטיח את מלוא כספי הקונה²⁹ אשר הועברו לקבלן במסגרת הסכמי מכר בטרם מסירת החזקה בדירה. בהתאם לחוק, רוכש דירה חדשה מקבלן המשלם מעל 7% ממחיר הדירה יהיה זכאי לאחת מהחלופות הקבועות בחוק: (א) ערבות בנקאית; (ב) רכישת פוליסת ביטוח לפרויקט, אשר הרוכש מצוין בה בתור מוטב; (ג) שעבוד הדירה או חלק יחסי במקרקעין, במשכנתא

²⁹ יצוין כי, על פי הוראות חוק המכר להבטחת השקעות, הבטחת כספי השקעה באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח כאמור לעיל אינם כוללים את רכיב המע"מ, הואיל ורכיב המע"מ, המשולם על ידי רוכש דירות, מופקד ישירות בקרן ממשלתית ייעודית של משרד האוצר אשר נפתחה לצורך הבטחת רכיב זה.

מדרגה ראשונה, לטובת הרוכש ; (ד) רישום הערת אזהרה ; ו-(ה) העברת בעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהמקרקעין לטובת הרוכש.

בפעילותה, לרוב, נוהגת הקבוצה להבטיח את כספי רוכשי הדירות באחת משתי החלופות הראשונות המפורטות לעיל, במסגרת הסכם ליווי סגור שנחתם בינה לבין גופים פיננסיים שונים (תאגידים בנקאיים ומבטחים, לפי העניין).

יצוין כי, ביום 24 ביולי 2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת פרויקטים של התחדשות עירונית: במקרה של פרויקט לביצוע הריסה ובנייה מחדש, בהן כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ובעקבות כך נדרש להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה על פי החוק והבטחת זכויותיהם ; כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התממשות התנאי המתלה. לאמור, כבר במעמד ההסכם, חלות על המוכר חובות מכח חוק זה.

7.4. חוק ההתחדשות העירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017

החוק מכפיף הסכמים לארגון עסקאות והסכמי תמ"א ופינוי-בינוי ומגדיר את הפעולות שיש לנקוט ואת לוחות הזמנים שעל יזם ו/או גורם המארגן עסקה כאמור, לעמוד בהן, על מנת לשמור על תוקפו של ההסכם. הסכם זה, נועד בעיקרו למגר את התופעה הנפוצה בה בעלי הזכויות היו כבולים להסכם עם מארגן, על אף התעכבות ממושכת בהליכי הפרויקט וקידומו. יובהר כי, החוק מבצע הבחנה בין הסכם לארגון פרויקט התחדשות עירונית, לבין הסכם המהווה עסקה מלאה לביצוע הפרויקט, אך מגדיר ביחס לשני סוגי ההסכמים כאמור לוחות זמנים מוגדרים לביצוע התקשרות מחייבת, כשאי עמידה בהם תביא לפקיעת ההסכם.

7.5. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969

החוק האמור הינו החוק הראשי עליו מבוסס נושא רישום הקבלנים וסוגיהם, על פיו מונה רשם קבלנים, הנמצא תחת אחריות משרד הבינוי והשיכון, המנהל את פנקס הקבלנים שבו נרשמים, בין היתר, בעלי המקצוע העוסקים בביצוע עבודות קבלניות. מטרת הרישום נועדה בעיקר להבטיח כי עבודות קבלניות מסוגים שונים ובהיקפי כספים מסוימים יבוצעו על ידי הזכאים להירשם בפנקס הקבלנים, אשר עומדים בתנאים וההוראות הקבועים בחוק. בהתאם לכך, בהתקשרות מי מבין חברות הקבוצה בהסכם עם קבלן ביצוע, נדרש הקבלן המבצע להצהיר כי הינו קבלן רשום לפי חוק זה ובעל סיווג התואם את היקף העבודות אותן הוא נדרש לבצע. עוד יצוין כי, חברת הבת, אב-גד הנדסה אזרחית, הינה קבלן רשום על פי חוק זה ובעלת רשיון בתוקף בסיווג ג'1. לפרטים נוספים ראו סעיף 16 להלן.

7.6. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש), התש"ל-1970

הפרויקטים אותן יוזמת החברה מחייבים עמידה בכללי הבטיחות על פי פקודה זו לרבות התקנות והצווים מכוחה. בהתאם לכך, החברה מפרטת את כללי הבטיחות הנדרשים במהלך ביצוע העבודות במסגרת הסכמיה עם קבלני ביצוע, וכתנאי להתקשרות, הקבלן המבצע נדרש לחתום על תצהיר המהווה נספח להסכם, הכולל שורה של הוראות בטיחות רלוונטיות הנדרשות לצורך שמירה על עובדיו באתר העבודה, כגון מינוי מנהל עבודה מוסמך, ממונה בטיחות והוראות שונות בדבר פיקוח, ציוד נדרש, נקיטת אמצעי זהירות נדרשים, ביצוע הדרכות ונהלי בטיחות והתנהגות באתר הבנייה.

- 7.7. חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה), התשכ"ג-1963 (לעיל ולהלן: "חוק מיסוי מקרקעין")
התקשרויות בעסקאות לרכישת ומכירת מקרקעין כפופות לדיני מס על פי חוק מיסוי מקרקעין ולפיכך הקבוצה עשויה לשאת בחבויות מס שונות העולות מהוראות חוק מיסוי מקרקעין והתקנות שהוצאו מכוחו, ובפרט התקנות הנוגעות לייזום והקמת פרויקט במסגרת מסלול מיסוי כמפורט בסעיף 6.4(ב) לעיל.
- 7.8. תכנית מתאר ארצית 38 (2005)
תמ"א 38 חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר בנייה עובר ליום 1 בינואר 1980, למעט מבנים שתקן ישראל (ת"י 413) פטר אותם מתחולתו. במסגרת הוראות התכנית הנ"ל מותרת תוספת קומה על מבנה קיים ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעיל.
- 7.9. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (2010)
תמ"א 38/2 מאפשרת להחיל את זכויות הבנייה גם במקרה של הריסה ובנייה מחדש, כך ששילוב זכויות הבנייה הקיימות יחד עם זכויות הבנייה מכוח התמ"א יוצרים כדאיות להריסת המבנה הקיים והקמה של מבנה חדש תחתיו. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעיל.
- 7.10. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (2013)
מטרת תיקון 3 היתה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות לחיזוק מבני מגורים, כאשר עד לתיקון השלישי ניתנו זכויות בנייה להקמת קומה אחת מכוח התמ"א. בתיקון השלישי הוגדלו זכויות הבנייה וכן ניתן פטור לבעלי הזכויות במקרקעין על תשלומי מס שבח שונים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעיל.
- 7.11. תכנית מתאר ארצית תיקון 3א' (2016)
בתיקון זה, ביקש המחוקק לפשט את דרך חישוב זכויות הבנייה בפרויקט תמ"א 38, תוך התייחסות להיקף הבנייה הקיימת במבנים המיועדים להריסה. חישוב זה, מתבצע, בין השאר, על ידי בחינה של זכויות הבנייה בתכניות המאושרות ומספר הקומות בבניין הקיים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.3 לעיל.
- 7.12. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016
מטרת החוק הנ"ל והתקנות מכוחו הינה קידום פעילות התחדשות עירונית, לרבות הגדלת היקף מימוש מיזמים של התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 ופינוי-בינוי על ידי תמריצים שהחוק מקנה לאותם מיזמים. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4 לעיל.
- 7.13. רשויות מקומיות
הקבוצה כפופה להוראות רשויות מקומיות ולחוקי עזר עירוניים. בין היתר, נדרשת הקבוצה להתאים את תכנון הפרויקט הרלוונטי למסמכי המדיניות השונים של הרשויות המקומיות אשר הפרויקטים של הקבוצה מצויים בשטחן המוניציפלי. לעניין זה יצוין כי, במסגרת תיקון 101 לחוק התכנון והבנייה, אושרו שינויים בקשר עם סמכותן של הרשויות המקומיות לבצע פרויקטים של התחדשות עירונית בשטחן. במסגרת התיקון נקבעו הוראות המגדילות את סמכותן של ועדות מקומיות לעסוק בעניינים מסוימים, וביניהם, אישור מיזמי התחדשות עירונית. בהתאם לתיקון נקבעו 4 דרגים של ועדות ברמה מקומית: (א) ועדה רגילה; (ב) ועדה מקומית עצמאית; (ג) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת; ו-(ד) ועדה מקומית עצמאית מיוחדת עם תכנית מתאר כוללת. בהתאם לתיקון, ועדה כמוזכר בס"ק (ג) לעיל, הינה בעלת סמכות לאשר תכניות פינוי-בינוי והתחדשות עירונית. כמו כן, נקבע כי ועדה כמוזכר בס"ק (ד) לעיל, הינה בעלת הסמכות לתכנן תכניות מקומיות

מפורטות שיתוו את כיווני ההתחדשות והפיתוח לטווח זמן ארוך. לאור התיקון, הוגדלו סמכויות הועדות המקומיות וחשיבותן במתן אישורים והיתרים למיזמי התחדשות עירונית.

7.14. רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)

רובן המוחלט של הקרקעות בישראל הינן בבעלות המדינה, קק"ל או רשות הפיתוח והינן מנוהלות על ידי רמ"י. הבעלות בקרקעות אלו נשמרת של המדינה אולם הן מוחכרות בחכירה ארוכת שנים במסגרת הסכמים עם רמ"י. במסגרת הסכמי חכירה אלו עשויים החוכרים להידרש לשלם תשלומים שונים כגון: דמי חכירה, דמי היוון ודמי היתר. כמו כן, לעתים מיזמי התחדשות עירונית מתבצעים בבתים או מבנים המיועדים לדיירים הזכאים לדיור ציבורי ובמקרה זה נדרשת הסכמתן של חברות משכנות כדוגמת עמידר, החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, לביצוע הפרויקט.

8. שינויים בהיקף הפעילות בתחום הנדל"ן היזמי וברווחיותו

החברה ממשיכה לפעול לצורך הרחבת פעילותה לאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית. כאמור לעיל, הקבוצה נמצאת בתהליך צמיחה ונכון למועד הדוח בעלת זכויות ב-12 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם יתווספו כ-210 יחידות דיור וכ-22 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-1,804³⁰ יחידות דיור וכן שטחי מסחר ומשרדים.

למיטב ידיעת החברה, ביום 5 בנובמבר 2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ולבנייה, החלטה לסיום תוקפה של תמ"א 38 ביום 1 באוקטובר 2022³¹ (להלן: "**מועד הפקיעה**"), בהגיעה למסקנה כי במתכונתה הנוכחית לא השיגה התמ"א את תכליותיה באופן המצדיק את המשך קיומה, ובין היתר, על רקע חשש בעלי המקצוע כי חלק מהמבנים שבוצעו בהם תוספות בנייה לא יהיו שמישים למגורים לאחר רעידת אדמה וכי התמ"א כמעט לא מיושמת באזורי הסיכון לרעידות אדמה. זאת, בנוסף לטענות בעלי המקצוע והרשויות הנוגעות להליכי תמ"א, כי הבנייה מכח תמ"א אינה לוקחת בחשבון ראייה תכנונית רחבה ועל כן עשויה להוות השפעה שלילית להתחדשות עירונית ולסיכול הליכי ההתחדשות העירונית במסגרת מתחמים עירוניים שלמים.

להערכת החברה, להחלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה בדבר מועד הפקיעה לא צפויה להיות השפעה מהותית על החברה ועל התקדמות ופיתוח הפרויקטים הקיימים של החברה (כמפורט בסעיף 13 להלן) ובכלל זה על צבר ההכנסות של החברה מתחום הפעילות, היות ולהערכת החברה בכל הפרויקטים שיוזמת החברה, לרבות פרויקטים המסווגים כעתודות הקרקע, בכוונת החברה להגיש בקשות להיתר בנייה עד למועד הפקיעה וזאת בהתאם להוראות מעבר שנקבעו לפיהן בפרויקטים בהם הוגשה בקשה להיתר בנייה בטרם מועד הפקיעה תמשכנה לחול הוראות התמ"א. על רקע האמור, החברה נערכת לשינוי ונכון למועד דוח זה, החברה לא מקדמת פרויקטים חדשים במסגרת תמ"א 38 חיזוק ועיבוי ופועלת לקידום של פרויקטים מסוג פינוי-בינוי במסגרת מסלול המיסוי ו/או כל תכנית חלופית שתבוא במקום תמ"א 38.

³⁰ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכת החברה ביחס לתכנון העתידי בפרויקטים.
³¹ יצוין כי, תינתן הארכה לתמ"א לתקופה נוספת עד ליום 18 במאי 2025 בכפוף לקבלת החלטה במסגרת הועדות המקומיות כי התמ"א תמשיך לחול במרחב התכנון הרלוונטי של אותה ועדה ובכפוף להכנת תכנית מתאר להתחדשות עירונית במסגרת הרשות הרלוונטית שתוגש למוסד התכנון בעל הסמכות עד למאי 2022.

הערכותיה של החברה בקשר עם הרחבת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית לרבות מספר יחידות הדיור שיתווספו במסגרת פרויקטים המסווגים בתכנון וכעתודות קרקע וכן הערכות החברה בקשר עם השלכות החלטת המועצה הארצית לתכנון ולבנייה על סיום תוקפה של תמ"א 38 על החברה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו מבוססות על המידע הקיים בידי החברה כיום ועל תחזיותיה ביחס לפעילותה העתידית והתקיימות אלטרנטיבה רגולטורית לפרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הערכות אלו עשויות שלא להתקיים בשל התנודתיות בשווקים, אירועים בלתי צפויים בישראל ובעולם, ובפרט משבר הקורונה ותהליכים רגולטוריים במדינה, אשר אין ודאות באשר למידת השפעתם על החברה ועל פעילותה והן עשויות להתממש באופן שונה מהערכות החברה אף באופן מהותי או לא להתממש כלל.

9. **גורמי הצלחה קריטיים בתחום הנדל"ן היזמי**
- החברה מעריכה, כי הגורמים העיקריים התורמים להצלחה בתחום פעילותה, הינם כדלקמן:
- 9.1. היכולת לאתר מקרקעין בעלי פוטנציאל רווחיות גבוה;
- 9.2. מוניטין החברה המאפשר את קבלת הסכמת בעלי הזכויות במקרקעין ובהמשך שיווקן של דירות למכירה;
- 9.3. ידע וניסיון מצטבר לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ויכולת התמודדות עם אתגרים תכנוניים ופיננסיים;
- 9.4. יכולת לבצע ניתוח כלכלי לביצוע על בסיס ניסיון שנצבר במסגרת תקציב שנקבע מראש;
- 9.5. זמינות למקורות מימון וקיום קשרים עסקיים טובים המבוססים על ניסיון חיובי שנצבר עם גופי המימון והתאגידים הבנקאיים;
- 9.6. התקשרות בהסכמים עם ספקים וקבלנים ברמה גבוהה, תוך הקפדה על איכות הבנייה ועמידה בלוחות זמנים;
- 9.7. זמינות והיענות גבוהה לצרכי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי דירות;
- 9.8. יכולת התמודדות עם סביבת שוק תחרותית.

10. **חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הנדל"ן היזמי**
- 10.1. **חסמי כניסה**
- (א) הון עצמי ויכולת פיננסית ומימונית;
- (ב) ניסיון בביצוע פרויקטים והשלמתם לשביעות רצון הדיירים;
- (ג) התמשכות ההליכים המתפרסים על פני תקופה ארוכה מגדילה את רמת אי הודאות בכל הנוגע להיתכנות הכלכלית של פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית, ובעקבות זאת, עשויה להדיר רגלי יזמים מביצוע פרויקטים מסוג זה;
- (ד) היכרות טובה עם גורמי השוק ובפרט קשרים עם קבלנים ונותני שירותים בתחום;
- (ה) הון אנושי איכותי בעל ניסיון מצטבר בתחום הפעילות;
- (ו) זמינות מקרקעין בעלי פוטנציאל לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, בפרט מקרקעין הממוקמים באזורי ביקוש.
- 10.2. **חסמי יציאה**
- (א) התמשכות תהליכי תכנון וביצוע פרויקטים על פני תקופה ארוכה;
- (ב) השלמת מכירת מלאי הדירות בפרויקט כפופה לתנאי היצע וביקוש הקיימים בשוק בכל עת;
- (ג) התחייבויות היזם כלפי בעלי הזכויות במקרקעין ורוכשי הדירות הממשיכות גם לאחר השלמת הפרויקט בתקופת הבדק ובתקופת האחריות מכח חוק המכר.

11. **שינויים במערך ספקים ואופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים**
- כאמור בסעיף 1.3 לעיל, ביום 18 באוגוסט 2019 התקשרה החברה בהסכם מכר מניות עם בעלי המניות של בית חסון, והחל ממועד זה, מנהלת החברה באופן שוטף גם את עסקיה של בית חסון, לרבות לעניין הטיפול בפרויקטים והעבודה מול קבלני הביצוע, קבלני המשנה ויתר הספקים. ככלל, במסגרת הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, היא מתקשרת, במהלך העסקים הרגיל, עם נותני שירותים וספקי שירות שונים כגון אדריכלים, מפקחים, מהנדסים ויועצים שונים, לרבות לעניין

קונסטרוקציה, חשמל ואינסטלציה, ובפרט קבלני ביצוע. לפרטים נוספים ראו פעילות הקבוצה בתחום הביצוע בסעיף 16 להלן.

12. תמצית תוצאות הפעילות

להלן תמצית תוצאות החברה, בתחום הפעילות, ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018, 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):³²

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	פרמטר
27,959	68,369	103,122	הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)
1,903	8,775	12,722	רווח גולמי בתחום הפעילות (מאוחד)
44,820	93,479	91,535	סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) ³³

13. גילוי ברמה המצרפית

13.1. להלן יובא תיאור בהתאם להצעת חקיקה לתיקון תקנות ניירות ערך בנוגע לפעילות בתחום הנדל"ן.

היזמי מפברואר 2016 (להלן: "הנחיות הנדל"ן היזמי") בדבר הפרויקטים של הקבוצה כאשר המידע יוצג ברמת הנכסים המצרפית ורמת הנכסים המהותיים מאוד בהתאם למבחני המהותיות הקבועים בהנחיות הנדל"ן היזמי ובהתאם לעמדה משפטית מספר 29-103: ממצאים בקשר עם נאותות הגילוי בדבר בטוחות ו/או שעבודים שניתנו על ידי תאגידים מדווחים להבטחת פירעון תעודות התחייבות. בבחינת הפרויקטים המהותיים מאוד של החברה בוחנת החברה את מבחני המהותיות הקבועים בהנחיות נדל"ן יזמי וכן בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט ורמת הוודאות לקבלת היתר בנייה ותחילת ביצוע הפרויקט, כאשר על מנת להיחשב כפרויקט מהותי מאוד על הפרויקט להיות בשלב ביצוע או לקראת קבלת היתר בנייה. ככל שישנם למעלה מ-5 פרויקטים העונים על מבחני המהותיות בהנחיות הנדל"ן היזמי, בוחנת החברה את אלו מביניהם העונים על המבחנים הרבים ביותר (שניים או שלושה מבחנים, לפי העניין) על פי היקפם, שלבי הביצוע בו הם נמצאים, ההיתכנות לקבלת היתר בנייה ומועד תחילת בנייה משוער (ככל ומדובר בפרויקטים שאינם בביצוע).

על פי מבחני המהותיות המפורטים לעיל, נכון למועד הדוח, חמשת הפרויקטים המהותיים מאוד בראיית החברה הינם כדלקמן: (א) שברץ 5, רעננה; (ב) סמטת הגינה 11, רמת השרון; (ג) צה"ל 59-73, קריית אונו; (ד) שרירא 42-30, ראשון לציון; ו-(ה) י"ד הבנים 12, פתח תקווה. בנוסף מסווגת החברה כפרויקטים מהותיים מאוד פרויקטים ששעבוד עודפי החברה בהם מבטיחים את זכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') על פי שטר הנאמנות: (א) אנשי בראשית 8, הוד השרון; ו-(ב) שמואל הנגיד 19, הרצליה.

³² הנתונים מתייחסים לפעילות הנדל"ן היזמי בלבד.
³³ הנתון מתייחס לנכסי המגורים בלבד.

13.2. מידע כללי על כלל הפרויקטים בחברה

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	רמת מהותיות	סוג הפרויקט	מועד ההתקשרות בעסקה	מועד רכישת הקרקע ³⁴	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2020	שיעור חתימות נדרש (%) להחלטת הפרויקט	שיעור חתימות (%) ליום 31.12.2020	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום (%)	שיעור השלמה ליום 31.12.2020 ³⁵	האם התקבל היתר בנייה	היקף יחיד בפרויקט ³⁶	היקף לשיווק ³⁷	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה ³⁸	מועד משוער לסיום עבודות הקמה
פרויקטים מהותיים מאוד																	
1	אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא	החברה	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38	30.12.2011	אוגוסט 2018	בביצוע	67%	100%	93%	92%	כן	56	24	Q1/2019	Q2/2021
2	שברץ 5, רעננה	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38	24.5.2018	יולי 2018	בביצוע	67%	100%	75%	78%	כן	27	12	Q3/2019	Q4/2021
3	אנשי בראשית 8, הוד השרון	בית חסון יזמות ובניה בע"מ	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38	12.3.2014	פברואר 2020	בביצוע	67% ³⁹	100%	51%	53%	כן	26	10	Q1/2020	Q2/2022
4	סמטת הגינה 11, רמת השרון	בית חסון – הגינה 11 רמת השרון שותפות מוגבלת	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38/2	11.9.2017	פברואר 2021	ברישוב/קיים היתר בתנאים	80% ⁴⁰	100%	-	-	כן ⁴¹	28	16	Q1/2021	Q3/2023
5	צה"ל 59-73, קריית אונו	בית חסון רחוב צהל קריית אונו – שותפות מוגבלת	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38	17.9.2017	מרץ 2021	ברישוב/קיים היתר בתנאים	67% ⁴²	100%	-	-	כן ⁴³	108	44	Q2/2021	Q4/2023
6	שרירא 42-30, ראשון לציון	אב-גד בירוק בע"מ	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38	27.2.2020	טרם התקיימו התנאים המותרים לדיווח לרשויות המס	ברישוב/קיים היתר בתנאים	67%	98%	-	-	לא	91 ⁴⁴	35	Q2/2021	Q4/2023
7	שמואל הנגיד 19, הרצליה	אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ	100%	מהותי מאוד	חזוק ועיבוי תמ"א 38	13.7.2017	טרם התקיימו התנאים המותרים לדיווח לרשויות המס	ברישוב/קיים היתר בתנאים	67%	100%	-	-	לא	23	11	Q2/2021	Q3/2023

כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה. בהתאם לדוחות הפיקוח של המוסדות הפיננסיים המלווים.

בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה על פי תכניות החברה, היקף היחידות בפרויקט הינו בהתאם לתכניות החברה ולא בהתאם להיתר הבנייה הקיים למועד זה.

בפרויקט בו טרם התקבל היתר בנייה על פי תכניות החברה, היקף היחידות לשיווק הינו בהתאם לתכניות החברה ועל כן עלול לחרוג מהאמור בהיתר הבנייה הקיים למועד זה.

הערכת החברה למועד השלמת שיעור החתימות הנדרש ומועד קבלת היתר הבנייה.

יצוין כי, החברה לא קיבלה הסכמה בכתב מבעלי הזכויות במקרקעין להעברת השליטה בבית חסון ו/או להעברת זכויות בית חסון בפרויקטים. על אף האמור, בעלי הזכויות במקרקעין לא ביטלו את ההסכם שנחתם מולם והחברה ממשיכה בקידום הפרויקט. להערכת החברה, לא צפויה התנגדות מבעלי הזכויות במקרקעין לביצוע הפרויקט על ידי החברה. ראו ה"ש 39 לעיל.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 התקבל היתר בנייה בפרויקט.

ראו ה"ש 39 לעיל.

במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 התקבל היתר בנייה בפרויקט.

85 יחידות מסחר. ו-6 יחידות מסחר.

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	רמת מהותיות	סוג הפרויקט	מועד ההתקשרות בעסקה	מועד רכישת הקרקע ³⁴	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2020	שיעור חתימות נדרש להתחלת הפרויקט (%)	שיעור חתימות (%) 31.12.2020	שיעור השלמה ליום 31.12.2020 ³⁵		האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד בפרויקט ³⁶	היקף יח"ד לשינוק ³⁷	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה ³⁸	מועד לסיום עבודות הקמה
											הנדסי	כספי					
8	י"ד הבנים 12, פתח תקווה	בית חסון י"ד הבנים 12 שותפות מוגבלת	100%	מהותי מאוד	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי	12.1.2017	פברואר 2021	ברישוי/קיים היתר בתנאים	67% ⁴⁵		100%	-	-	כן ⁴⁶	22	10	Q2/2023
פרויקטים שאינם מהותיים מאוד																	
9	התחיה 3, הוד השרון	בית חסון יזמות ובניה בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי	17.9.2013	ינואר 2019	בביצוע ⁴⁷	67%		100%	97%	94%	כן	22	10	Q1/2021
10	יגאל אלון 8, הרצליה	אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי	18.5.2015	ספטמבר 2018	בביצוע	67%		100%	98%	94%	כן	25	11	Q2/2021
11	יהודה הלוי 8, הרצליה	אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ	50%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38/2 הריסה ובניה	7.2.2016	מרץ 2019	בביצוע	80%		100%	67%	69%	כן	13	9	Q3/2021
12	רוטשילד 5, כפר סבא	אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי	20.8.2013	אוגוסט 2020	בביצוע	67%		100%	6%	8%	כן	20	8	Q4/2022
פרויקטים עתודות קרקע שאינם מהותיים מאוד																	
13	האיריס 10-2, תל מונד (אלי כהן)	אב-גד במושבה בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	24.11.2016		בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%		81%	-	-	לא	450	348	Q3/2029
14	אבא הלל, רמת גן (פרויקט בשותפות חברה נוספת בשיעור של 50%)	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	50%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	27.7.2020		בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	55%	65%	-	-	לא	428	258	Q3/2029
15	בלפור 81, בת ים	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	טרם נחתם		בהליכי תכנון/הוצאת היתר	80%		79% ⁴⁸	-	-	לא	105 ⁴⁹	75	Q3/2025
16	ביאליק 3, גבעת שמואל	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי	16.11.2017		בהליכי תכנון/הוצאת היתר	67%		87.5%	-	-	לא	26	10	Q3/2024

⁴⁵ ראו ח"ש 39 לעיל.

⁴⁶ במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 התקבל היתר בנייה בפרויקט.

⁴⁷ במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 התקבל "טופס 4" בפרויקט.

⁴⁸ הנתון מתייחס לשיעור החתימות ביחס למספר הדיירים. ביחס לשטח המשותף שיעור החתימות עומד על כ-70%.

⁴⁹ בנוסף, 1,000 מ"ר משרדים ו-300 מ"ר שטחי מסחר.

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	רמת מהותיות	סוג הפרויקט	מועד ההתקשרות בעסקה	מועד רכישת הקרקע ³⁴	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2020	שיעור חתימות נדרש להחלטה הפרויקט (%) 31.12.2020	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום (%)	שיעור השלמה ליום 31.12.2020 ³⁵		האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד בפרויקט ³⁶	היקף יח"ד לשיווק ³⁷	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות ³⁸	מועד מסיום עבודות הקמה
											הנדסי	כספי					
17	בארי 3, ירושלים	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	29.1.2019		78%	67%		-	-	לא	25	12	Q3/2022	Q3/2024
18	בן גוריון 13, כפר סבא	בית חסון – בן גוריון 13 כפר סבא שותפות מוגבלת	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	28.12.2017		85%	67% ⁵⁰		-	-	לא	23	11	Q3/2022	Q4/2024
19	אוסטשינסקי 16, כפר סבא	בית חסון יזמות ובנייה אוסטשינסקי י 16 שותפות מוגבלת	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	8.3.2018		91%	67% ⁵¹		-	-	לא	23	11	Q3/2022	Q4/2024
20	בני בנימין 16, הרצליה	בית חסון - בני בנימין 16 הרצליה שותפות מוגבלת	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	6.3.2018		88%	67% ⁵²		-	-	לא	18	9	Q3/2022	Q4/2024
21	בן גוריון 49-53, חוד השרון	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	28.12.2017		90%	67%		-	-	לא	39	15	Q1/2022	Q2/2024
22	בן גוריון 55-57, חוד השרון	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	5.12.2018		90%	67%		-	-	לא	40	16	Q1/2022	Q2/2024
23	חנקין 17, רעננה	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיוזק ועיבוי	14.8.2018		83%	67%		-	-	לא	31	13	Q1/2022	Q2/2024

⁵⁰ יצוין כי, החברה לא קיבלה הסכמה מראש ובכתב מבעלי הזכויות במקרקעין להעברת השליטה בבית חסון ו/או להעברת זכויות בית חסון בפרויקטים. על אף האמור, לאחר הרכישה בעלי הזכויות במקרקעין נתנו את הסכמתם במישרין או בעקיפין והחברה ממשיכה בקידום הפרויקט.

⁵¹ ראו ח"ש 50 לעיל.

⁵² ראו ח"ש 50 לעיל.

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	רמת מהותיות	סוג הפרויקט	מועד ההתקשרות בעסקה	מועד רכישת הקרקע ³⁴	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2020	שיעור חתימות נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות (%) 31.12.2020	שיעור חתימות סמוך הפרסום	שיעור השלמה ליום 31.12.2020 ³⁵		האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד בפרויקט ³⁶	היקף יח"ד לשיזוק ³⁷	מועד (משוער) לפי העניין) להתחלת עבודות ³⁸	מועד לסיים עבודות הקמה
												הנדסי	כספי					
24	אנילביץ'/בן יהודה, פתח תקווה	בית חסון- אנילביץ'-בן יהודה פתח תקווה שותפות מוגבלת	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חזוק ועיבוי	אנילביץ' - 7-9 7.1.2019; בן יהודה - 45 17.4.2019	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	67% ⁵³	85%	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	42	21	Q1/2022	Q2/2024
25	הגדוד העברי 24-26, רעננה	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	11.11.2019	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	80%	81%	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	64	43	Q3/2022	Q3/2025
26	הח"ל 28/28א, רעננה	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	טרם נחתם	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/הוצאת היתר	80%	75%	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	65	41	Q3/2022	Q3/2025
27	פנחס לבון 95-91/פנחס רוטנברג 13, נתניה ⁵⁴	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חזוק ועיבו/פינוי- בינוי	פנחס רוטנברג 13 - 24.2.2020; פנחס לבון 91-95 - טרם נחתם	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	75% (רוטנברג (בניין יחיד) שיעור של 91%; פנחס לבון שיעור של 75%)	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	364	268	Q3/2024	Q3/2029
28	רמתיים, מתחם הרשות, הוד השרון	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	טרם נחתם	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	61%	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	196	140	Q3/2023	Q3/2026
29	כ"ג יורדי הסירה 1, גבעתיים (חברה המוחזקת בשיעור של 50%)	אב-גד שלתם התחדשות בגבעתיים בע"מ	50%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	טרם נחתם	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	66%	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	90	60	Q3/2025	Q3/2029
30	שפרינצק, הדקל 25-29, תל מונד ⁵⁵	אב-גד שלום עליכם בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	19.7.2020	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	80%	שיעור חתימות סמוך הפרסום	-	-	לא	144	108	Q3/2025	Q3/2029

⁵³ ראו ח"ש 50 לעיל.

⁵⁴ החברה חתמה עם דיירי הבניין ברוטנברג 13 על הסכם תמ"א 38/2 הריסה ובנייה/פינוי-בינוי וכן חתמה עם דיירי פנחס לבון 91-95 על פרויקט תמ"א 38 חזוק ועיבוי. בכוונת החברה לאחד את 4 הבניינים לכדי פרויקט פינוי-בינוי אחד. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים לפרויקט פינוי-בינוי המתוכנן.

⁵⁵ החברה חתמה עם דיירי 3 הבניינים על הסכם לפינוי-בינוי. בכוונת החברה להרחיב את הפרויקט ל-7 בניינים נוספים בשכונת שפרינצק בתל מונד.

#	שם הפרויקט	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי	רמת מהותיות	סוג הפרויקט	מועד ההתקשרות בעסקה	מועד רכישת הקרקע ³⁴	סטטוס פרויקט ליום 31.12.2020	שיעור חתימות נדרש להחלטת הפרויקט (%) 31.12.2020	שיעור חתימות סמוך למועד הפרסום (%)	שיעור השלמה ליום 31.12.2020 ³⁵		האם התקבל היתר בנייה	היקף יח"ד בפרויקט ³⁶	היקף יח"ד לשיזוק ³⁷	מועד (משוער לפי העניין) להתחלת עבודות הקמה ³⁸	מועד משיור לסיור עבודות הקמה
											הנדסי	כספי					
31	קרניצי 21-25, רמת גן ⁵⁶	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	טרם נחתם	טרם	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	בניין 21 – 71%; בניין 23 – 70%; בניין 25 – 75%	-	-	לא	90	57	Q3/2024	Q3/2027
32	הגאונים 6-8, חולון	אב-גד שלום עליכם בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	1.11.2017	טרם	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	100%	-	-	לא	128	96	Q3/2024	Q3/2027
33	הרב יצחק הלוי 1-6, נתניה	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי ⁵⁷	טרם נחתם	טרם	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	67%	בניין 1 – 94%; בניין 2 – 19%; בניין 3 – 69%; בניין 4 – 56%; בניין 5 – 19%; בניין 6 – 50%	-	-	לא	180	84	Q3/2024	Q4/2026
34	סן מרטין 19-21, ירושלים	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	100%	אינו מהותי מאוד	פינוי-בינוי	טרם נחתם	טרם	בהליכי תכנון/אישור תב"ע	80%	63%	-	-	לא	144	108	Q3/2025	Q4/2029

⁵⁶ החברה חתמה עם דיירי בניין 25 על הסכם תמ"א 38/2 הריסה ובנייה/פינוי-בינוי. לאחר תאריך המאזן, החברה החלה לפעול להרחבת הפרויקט, והיא פועלת להחתמת דיירי בניינים 23 ו-21 על הסכמי פינוי-בינוי. הנתונים המוצגים בטבלה מתייחסים ל-3 הבניינים.

⁵⁷ החברה פועלת לקידום תב"ע מקומית להוספת קומה נוספת מעבר לתמ"א 38 חיזוק ועיבוי בהתאם לתכנית המתאר המקודמת בנתניה.

13.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020		
#	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה	
589,699	0-6	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות, אלפי ש"ח)
-	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	מעל 24	
9,699	סך הכל	גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)
6	0-6	
-	6-12	
-	12-18	
-	18-24	
-	מעל 24	
6	סך הכל	
1,857	רווח גולמי צפוי	
2	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח	

13.4 פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2020	
סה"כ	
189	מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה ⁵⁹
84	מספר יח"ד כולל לשיווק בפרויקטים בהקמה
22,080	יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)
38,626	רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (באלפי ש"ח)
18	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה
18	מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה (מסך היחידות לשיווק בלבד)
3	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך למועד הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה)

13.5 צבר הכנסות ומקדמות

שנה		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (אלפי ש"ח)
שנת 2021	רבעון 1	7,664	22,531
	רבעון 2	9,091	11,791
	רבעון 3	7,822	9,472
	רבעון 4	4,018	9,726
שנת 2022		12,805	8,169
שנת 2023		4,408	7,507
שנת 2024		-	-
שנת 2025 ואילך		-	-
סה"כ		45,808	69,196

הטבלאות האמורות בסעיף 13 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, ביחס לפרויקטים, היקפם והשלב בו נמצאים הפרויקטים, להכרה מהכנסות, למקדמות ותשלומים צפויים ולרווח גולמי צפוי. הנתונים האמורים הינם כאמור בגדר מידע צופה פני עתיד, והינם מבוססים על אומדנים של החברה ובכלל זה אומדנים בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, אומדנים להשלמת הליכי התכנון בפרויקטים, התקבולים הצפויים ממכירת מלאי הפרויקטים, קצב התקדמות הביצוע, אומדן עלויות להשלמת הפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים וכן עמידה בלוחות הזמנים החזויים. יודגש כי, בשלב זה אין ודאות כי אכן

⁵⁸ יתרת המלאי שייכת לפרויקט הדקל 70, תל מונד שבוצע על ידי גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, חברה כלולה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה ואינה מאוחדת בדוחות הכספיים של החברה ולכן המלאי אינו מוצג בדוחות הכספיים המאוחדים.

⁵⁹ לרבות יחידות דיור המוקמות עבור בעלי הזכויות במקרקעין במסגרת פרויקטים מסוג פינוי-בינוי, תמ"א 38/2 הריסה ובנייה ותמ"א 38 חיזוק ועיבוי.

אומדנים אלו יתממשו היות ואומדנים אלו מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה. המידע האמור לעיל עשוי להתממש באופן שונה מהצפוי על ידי החברה בשל מגוון סיבות ובכללם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, אי תשלום התמורה הצפויה על ידי רוכשי היחידות בפרויקטים, קשיים בקצב התקדמות הפרויקטים, בין היתר, עקב אי עמידת הקבלנים בהתחייבויותיהם, לרבות במועדים שנקבעו, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בדוח זה להלן (ראו גם סעיף 26 להלן).

14. גילוי טבלאי בדבר כלל הפרויקטים שאינם פרויקטים מהותיים מאוד

14.1. פרויקטים בהקמה

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2020 – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																	
שם	מיקום	מועד רכישת קרקע ⁶⁰	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום בנייה משוער	חלק האפקטיבי בפרויקט (%)	יחידות/ לשיווק/ סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי ליום 31 בדצמבר 2020 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31 בדצמבר 2020	סה"כ הכנסות צפויות	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי	יתרת עודמים צפויה בסיום הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ⁶¹	
									סמך למועד הדוח	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019						
יגאל אלון 8	הרצליה	ספטמבר 2018	אוקטובר 2018	אפריל 2021	100%	11	112	97%	11	11	8	-	31,150	15%	5,032	16%	2,187
יהודה הלוי 628	הרצליה	מרץ 2019	יוני 2019	יולי 2021	50%	9	97	69%	8	7	7	2	26,151	18%	4,717	18%	5,841
התחיה 3	הוד השרון	ינואר 2019	אפריל 2019	אפריל 2021	100%	10	108	94%	10	10	5	2	23,557	12%	2,347	10%	1,670
אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13	כפר סבא	אוגוסט 2018	דצמבר 2018	אפריל 2021	100%	24	103	92%	21	22	6321	3	49,488	15%	11,617	23%	7,914
רוטשילד 5	כפר סבא	אוגוסט 2020	נובמבר 2020	נובמבר 2022	100%	8	113	6%	2	1	-	7	17,145	12%	3,129	18%	3,511

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2020 – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (אלפי ש"ח)																
שם	עלויות שהושקעו בפרויקט עד ליום 31.12.2020				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2020	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ/VAT			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 31.12.2020 ⁶⁴		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2020			סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי	
	היטלים ופיתוח	בנייה	עלויות מימון שהוטו לפרויקט	אחרות		הכנסות שהוכרו	הכנסות מחוזים חתומים שטרם הוכרו		עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור					
							מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים								
יגאל אלון 8, הרצליה	3,898	15,850	-	5,913	457	-	20.6	18.2	24,394	37	397	-	-	545	88	16%
יהודה הלוי 8, הרצליה ⁶⁵	2,331	4,685	-	3,899	10,519	25.9	-	22.3	9,219	943	3,545	6,096	6,350	12,868	2,349	18%
התחיה 3, הוד השרון	3,887	11,327	-	5,426	570	--	18.9	17.2	18,797	33	529	-	-	684	114	10%
אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא	5,995	18,139	-	6,711	7,026	-	-	16.8	33,335	448	2,069	5,364	6,068	9,116	2,090	23%
רוטשילד 5, כפר סבא	-	-	-	120	13,896	14.8	15	-	120	126	1,795	4,153	13,334	17,025	3,129	18%

⁶⁰ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

⁶¹ מוצג בניכוי הון עצמי אשר הועמד לחברה על ידי צדדים שלישיים.

⁶² הפרויקט בהחזקה משותפת וחלקה של החברה בפרויקט הינו בשיעור של 50%. הנתונים מוצגים בטבלה בשיעור של 100%.

⁶³ ברבעון השני לשנת 2020 בוטל הסכם מכר ליחידת דיור בפרויקט.

⁶⁴ הנתונים אינם כוללים את ההכנסות בגין שווי התמורה בקומבינציה.

⁶⁵ הפרויקט בהחזקה משותפת וחלקה של החברה בפרויקט הינו בשיעור של 50%. הנתונים מוצגים בטבלה בשיעור של 100%.

14.2. פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020 – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																		
שם	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע ⁶⁶	מועד תחילת הבנייה בפרויקט	מועד סיום הבנייה	חלק החברה האפקטיבי (%)	התאגיד המחזיק	יח"ד שנתרו במלאי (#) ליום 31.12.2020	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד שנתרו במלאי ליום 31.12.2020	שיעור הון עצמי מתוך העלות (%)	מ"ר ממוצע ליח"ד שנתרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות (#)				הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי	יתרת עודפים צפויים בסיים הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט
											רבעון 1 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 4 לשנת 2020				
חדקל ⁶⁷	תל מונד	ינואר 2018	פברואר 2018	אפריל 2020	50%	גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ	6	9,699	-	117	2	1	4	-	11,556	1,857	16%	6,967

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2020 – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות (אלפי ש"ח)					
שם	מחיר המכירה למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל התקופה) ללא מע"מ/VAT				מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	רבעון 4 לשנת 2020	רבעון 3 לשנת 2020	רבעון 2 לשנת 2020	רבעון 1 לשנת 2020	
חדקל 70, תל מונד	12.8	16.5	-	-	16.5

⁶⁶ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

⁶⁷ הפרויקט בהחזקה משותפת וחלקה של החברה הינו בשיעור של 50%. הנתונים בטבלה מוצגים בשיעור של 100%.

14.3. פרויקטים שהסתיימו בשנתיים שקדמו למועד הדוח

פרויקטים שהסתיימו במהלך תקופת דיווח – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																		
שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	התאגיד המחזיק	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד	הכנסות שהוכרו		סה"כ עלויות שהוכרו		סה"כ רווח גולמי שהוכר		סה"כ שיעור רווח גולמי (%)		מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ/VAT)	
									תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט	תקופה שוטפת	מצטבר מתחילת הפרויקט
בר אילן 33	רעננה	12.1.2017	1.4.2017	30.6.2019	אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ	100%	10	114.91	-	21,410	-	17,712	-	3,698	-	17%	-	18.2
האורנים 9-11	הוד השרון	1.6.2017	1.7.2017	8.3.2020	בית חסון יזמות ובניה בע"מ	100%	20	123.11	3,783	44,143	2,266	34,011	1,517	10,132	67%	23%	21.3	18.8
ההגנה 45-51	הרצליה	20.8.2017	20.9.2017	9.6.2020	בית חסון יזמות ובניה בע"מ	100%	15	115.96	1,413	34,289	3,052	33,025	(1,639)	1,264	(53%)	3.6%	-	19

14.4. עתודות קרקע

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)															
שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2020					חלק החברה האפקטיבי (%)	שטח חלקה (מ"ר)	מצב תכנוני נוכחי			זכויות בנייה	
				עלות מקורית	עלויות מימון שהוונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020			יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד ⁶⁸	מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן	
														מ"ר ממוצע ליח"ד ⁷⁰	חלק החברה מסך יח"ד ⁶⁹ מתוכננות
האיריס 2-10	תל מונד (אלי כהן)	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	800	-	100%	15,098	102	71	450	348	101	הוגשה תב"ע לועדה המרחבית, אשר העבירה לאשור הועדה המחוזית.
אבא הלל	רמת גן	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	182	-	50%	8,756	170 (ו-19) יחידות (מסחריות)	75	428 (ו-19) יחידות (מסחריות)	267	95	לפני הגשת תב"ע לוועדה המחוזית.
בלפור 81	בת ים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	1,029	-	100%	1,762	30	75	105	75	103	תב"ע מאושרת ולפני הגשה לוועדה מקומית לקבלת היתר בנייה.

⁶⁸ יובהר כי, נתון זה הינו בגדר הערכה של החברה עד שתתקבל תב"ע לפרויקט.

⁶⁹ הנתון לא כולל יתרות עודפי עלות שנזקפו ברכישת בית חסון.

⁷⁰ הנתון לא כולל יתרות עודפי עלות שנזקפו ברכישת בית חסון.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)															
שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2020					חלק החברה האפקטיבי (%)	שטח חלקה (מ"ר)	זכויות בנייה				
				עלות מקורית	עלויות מימון שהונו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן		
											יח"ד	ממוצע מ"ר ליח"ד	יח"ד ⁶⁸	חלק החברה מסך יח"ד ⁶⁹ מתוכננות	ממוצע מ"ר ליח"ד ⁷⁰
ביאליק 3	גבעת שמואל	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	214	-	214	100%	-	16	119.4	26	10	119.4
בארי 3	ירושלים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	257	-	257	100%	285	13	50	25	12	45
בן גוריון 13	כפר סבא	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	313	-	313	100%	871	12	86	23	11	100
אוסטשינסקי 16	כפר סבא	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	393	-	393	100%	777	12	90	23	11	110
בני בנימין 16	הרצליה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	336	-	336	100%	949	9	100	18	9	125
בן גוריון 49-53	הוד השרון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	299	-	299	100%	1,353	24	91	39	15	110
בן גוריון 55-57	הוד השרון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח למס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	311	-	311	100%	1,599	24	96	40	16	116

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2020					חלק החברה האפקטיבי (%)	שטח חלקה (מ"ר)	זכויות בנייה					
				עלות מקורית	עלויות מימון שהוונן לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020			מצב תכנוני נוכחי		מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן			
											יח"ד	ממוצע מ"ר ליח"ד	יח"ד ⁶⁸	חלק החברה מסך יח"ד ⁶⁹ מתוכננות	ממוצע מ"ר ליח"ד ⁷⁰	סטטוס הליכי תכנון
חנקין 17	רעננה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	156	-	156	100%	1,386	18	103	31	13 ⁷¹	120	הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית ולפני דיון בוועדה המקומית.
אנילביץ'/בן יהודה	פתח תקווה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38 ועיבוי חיזוק	-	-	631 ⁷²	-	631	100%	1,600	21	85	42	21	98	הוגשה בקשה לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית ולפני דיון בוועדה המקומית.
הגדוד העברי 24-26	רעננה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	-	-	243	-	243	100%	3,579	21	130	64	43	125	לפני הגשה לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית.
החי"ל 28/28	רעננה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38/2 הריסה ובנייה	-	-	146	-	146	100%	3,595	1	120	65	41	120	לפני הגשה לקבלת היתר בנייה לוועדה המקומית.
פנחס לבון 95-91/פנחס 13	נתניה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38 ועיבוי/חיזוק פינוי-בינוי	-	-	382	-	382	100%	6,203	96	60	364	268	100	בתהליך החתמת בעלי הזכויות בקרקע על הסכם פינוי-בינוי בהתאם לתכנית המתאר של הוועדה המקומית.
רמתיים, הרשות	הוד השרון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי-בינוי	-	-	143	-	143	100%	4,517	56 (י-17) יחידות (מסחריות)	89	196	140	102	לפני הגשת תב"ע לוועדה המקומית.

⁷¹ יובהר כי, בפרויקט זה חלקה של החברה עומד על 13 יחידות דיור כאשר 2 יחידות דיור נוספות מעבר ל-18 הקיימות, ימסרו לבעלי הזכויות בדירות הגג שבמקרקעין.

⁷² כולל עודפי עלות מיוחדים.

עתודות קרקע – נתונים כלליים על הפרויקטים (אלפי ש"ח)																
שם	מיקום	מועד רכישה	סוג הפרויקט	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע, ליום 31.12.2020					חלק החברה האפקטיבי (%)	שטח חלקה (מ"ר)	זכויות בנייה					
				עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2020			מצב תכנוני נוכחי					
											יח"ד	ממוצע מ"ר ליח"ד	יח"ד ⁶⁸ מסך יח"ד ⁶⁹ מתוכננות			
סטטוס הליכי תכנון	ממוצע מ"ר ליח"ד ⁷⁰	חלק החברה מסך יח"ד ⁶⁹ מתוכננות	יח"ד ⁶⁸	יח"ד	ממוצע מ"ר ליח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	יח"ד	
כ"ג יורדי הסירה 1	גבעתיים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	30	-	30	50%	2025	30	70	90	60	90	בתהליך לקבלת הרוב הנדרש לקידום תב"ע.
שפרינצק, הדקל 25-29	תל מונד	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	265	-	265	100%	4,703	36	80	144	108	90	בתהליך פרה-רולינג לוועדה המקומית להסדרת מתווה הפרויקט.
קרניצי 21-25	רמת גן	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	102	-	102	100%	1978	33	60	90	57	105	בהליך פרה-רולינג בוועדה המקומית להגשת תב"ע.
הגאונים 6-8	חולון	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	65	-	65	100%	2534	32	60	128	96	90	בהליך פרה-רולינג בוועדה המקומית להגשת תב"ע.
הרב יצחק הלוי 1-6	נתניה	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	תמ"א 38 ועיבוי	-	-	124	-	124	100%	4,611	96	60	180	84	78	בתהליך השלמת חתימות של בעלי הזכויות המקרקעין לקבלת הרוב הנדרש להגשת תב"ע בוועדה המקומית.
סן מרטין 19-21	ירושלים	טרם התקיימו התנאים המתלים לדיווח לרשויות המס	פינוי- בינוי	-	-	377	-	377	100%		36	53.5	144	108	83	בתהליך החתמת בעלי הזכויות בקרקע על הסכם פינוי-בינוי והכנת מסמכי התב"ע.

14.5. מידע נוסף על פרויקטים בביצוע שאינם מהותיים מאוד

מידע נוסף על פרויקטים בביצוע שאינם מהותיים מאוד (אלפי ש"ח)												
שם	מידע על אשראי לליווי הפרויקט											
	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.2020	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות ליום 31.12.2020	סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח)	Non-Recourse?	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם ההלוואה ליום 31.12.2020 ולמועד פרסום הדוח	החברה משמשת כקבלן ראשי?	סוג התקשרות עם קבלן ראשי	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי?
יגאל אלון 8, הרצליה	4,630	4,480	27,620	10,950	4,830	לא	פריים + 1.5%	לא צמודה	כן	כן, באמצעות חברת הבת, אב-גד הנדסה אזרחית	הסכם פאושלי	כן
יהודה הלוי 8, הרצליה	4,950	4,950	19,300	2,948	5,150	לא	פריים + 1.5%	לא צמודה	כן	כן, באמצעות חברת הבת, אב-גד הנדסה אזרחית	הסכם פאושלי	כן
התחיה 3, הרצליה	3,000	150	24,050	14,257	3,000	לא	פריים + 1.6%	לא צמודה	כן	כן, באמצעות חברת הבת, אב-גד הנדסה אזרחית	הסכם פאושלי	כן
אנילביץ 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא	10,000	10,000	43,000	11,250	10,000	לא	פריים + 1.5%	לא צמודה	כן	כן, באמצעות חברת הבת, אב-גד הנדסה אזרחית	הסכם פאושלי	כן
רוטשילד 5, כפר סבא	-	-	-	-	-	-	-	-	-	כן, באמצעות חברת הבת, אב-גד הנדסה אזרחית	הסכם פאושלי	כן

14.6. ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
פרויקטים שהקמתם הושלמה ושמיכירתם טרם הושלמה במלואה	הדקל 70, תל מונד	1,156	578	1,857	(578)	(1,156)
פרויקטים בהקמה	סה"כ	1,156	578	1,857	(578)	(1,156)
	התחיה 3, הרצליה	-	-	114	-	-
	יגאל אלון 8, הרצליה	-	-	88	-	-
	יהודה הלוי 8, הרצליה	338	169	2,349	(169)	(338)
	אנילביץ 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא	606	303	2,090	(303)	(606)
	רוטשילד 5, כפר סבא	1,334	667	3,129	(667)	(1,334)
סה"כ	2,278	1,139	7,770	(1,139)	(2,278)	(2,278)
סך הכל	3,434	1,717	9,627	(1,717)	(3,434)	(3,434)

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות בנייה (באלפי ש"ח)						
שם הפרויקט	השפעת עליה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 5% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	השפעת ירידה של 10% בתשומות הבנייה על הרווח הגולמי שטרם הוכר	
פרויקטים בחקמה	התחיה 3, הרצליה	(32)	114	(16)	32	
	יגאל אלון 8, הרצליה	(16)	88	(8)	16	
	יהודה הלוי 8, הרצליה	(374)	2,349	(187)	374	
	אנילביץ 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא	(158)	2,090	(79)	158	
	רוטשילד 5, כפר סבא	(854)	3,129	(427)	854	
סך הכל						
	(1,434)	(717)	7,770	717	1,434	

הטבלאות האמורות בסעיף 14 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ביחס לצפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, ויתרות עודפים צפויות (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות בקשר עם מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם, עמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים, עמידה בלוחות הזמנים החזויים והערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

15. פרויקטים מהותיים מאוד

15.1. פרויקט שברץ 5, רעננה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	שברץ 5, רעננה
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 374 חלקה 6581 המצויים בשברץ 5, שכונת קריית דוד רמז ברעננה (להלן בסעיף זה: " המקרקעין ").
תיאור קצר של הפרויקט	מתן שירותי בנייה לביצוע עבודות לשיפור, שדרוג וחיזוק הבית המשותף, בו 3 קומות ו-15 יחידות דיור (להלן בסעיף זה: " הדירות הקיימות ") וביצוע הרחבות בדירות הקיימות, בהתאם להוראות תמ"א 38, בתמורה להענקת מלוא זכויות הבנייה הנוספות מכח תמ"א 38 ו/או מכח תב"ע, הקיימות ו/או העתידיות והבלתי מנוצלות השייכות לבניין לחברת הבת, ובלבד שלא תוכל לבנות יותר מ-12 דירות נוספות, והכל כמפורט בהסכם תמ"א 38 שנחתם בין חברת הבת לבין דיירי הבניין (להלן בסעיף זה: " שירותי הבנייה ", " זכויות הבנייה " ו-" הסכם התמ"א ", בהתאמה). יצוין כי, הפרויקט בשלבי בנייה ובהתאם להיתר הבנייה, נוספו זכויות בנייה לבניית תוספת של 12 יחידות דיור נוספות, וכן הוסדרו 23 מקומות חניה מתוכם שש (6) חניות בשלושה (3) מכפילי חניה (להלן בסעיף זה: " הפרויקט ").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100% ⁷³
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות חברת הבת, אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (לעיל ולהלן בסעיף זה: " חברת הבת ").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁷⁴	21.8.2019
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1,129 מ"ר
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q4/2021
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q2/2019
מועד סיום שיווק צפוי	Q4/2021
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 1 ביולי 2019 התקשרה חברת הבת עם מר נביל עדס ואב-גד הנדסה אזרחית (להלן יחד בסעיף זה: " הקבלן ") בהסכם לביצוע עבודות קבלניות במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, ביצוע עבודות חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוצן והרחבתן של הדירות הקיימות, בניית הדירות החדשות, לרבות מרתף חניה, מחסנים, מעליות וביצוע עבודות הפיתוח והגינות במקרקעין, והכל בהתאם להוראות הסכם התמ"א ועל פי היתר הבנייה. זאת, עד לקבלת תעודת גמר באופן מושלם וסופי ומלא בשיטת "עד המפתח" (Turn Key Project) וכמו כן, ביצוע עבודות בדק בשנת הבדק (להלן בסעיף זה: " הסכם הביצוע "). בהתאם להסכם הביצוע שילמה חברת הבת לקבלן סכום סופי וקבוע (פאושלי) בסך של כ-13.85 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, הנושא הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור עליית מדד תשומות הבנייה החל מיום צו תחילת העבודות לפרויקט. במסגרת הסכם הביצוע נקבעו הוראות בקשר עם לוח הזמנים ושלבי ביצוע הפרויקט של העבודות והשלמתן בתוך 24 חודשים ממועד תחילת העבודות. כמו כן, נקבע כי, חברת הבת תהיה רשאית להפסיק את הסכם הביצוע בהתראה בת 30 יום מראש לקבלן מכל סיבה שהיא וכן נקבעו הוראות במקרה של סכסוך או חילוקי דעות בין הצדדים אשר יופנו לבוררות על ידי איש מקצוע שימונה על ידי חברת הבת.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q3/2019
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבנייה בתמורה לביצוע שירותי הבנייה כמפורט בהסכם התמ"א. יצוין כי, בהתאם להסכם התמ"א, בוצעה הצמדה של זכויות הבנייה למתקן מתוך הרכוש המשותף, אשר נרשם כיחידה רישומית נפרדת לצורך רישום הערת האזהרה לטובת חברת הבת, הבנק המלווה ולטובת רוכשי דירות עתידיים.
הסכמים מיוחדים	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	הפרויקט בשלבי ביצוע.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%

⁷³ יצוין כי, ביום 26 בחודש נובמבר 2020, הושלמה עסקת הקצאת המניות באופן שבו חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט כיום עומד על 100%.
⁷⁴ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

שם הפרויקט	שברץ 5, רעננה
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	עלויות שכירות ופינוי על פי דוח שמאי בסך של כ-1,071 אלפי ש"ח.
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	15
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,532	7512	התקבל היתר בנייה.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
1,248	952	827	880	714	3,373	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
39	57	45	197	2,301	2,600	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
802	1,158	717	3,625	142	5,642	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
2,089	2,167	1,589	4,702	3,157	11,615	סה"כ עלות מצטברת
2,089	4,256	5,845	10,547	13,704	13,704	סה"כ עלות מצטברת בספרים
4,951	3,999	3,172	2,292	1,578	1,578	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
1,324	974	910	713	3,468	3,468	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
18,812	17,947	17,248	13,624	8,466	8,466	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
25,087	22,920	21,330	16,629	13,512	13,512	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
32.4%	43.4%	53.6%	68.1%	77.1%	77.1%	שיעור השלמה כספי (%)
Q4/2021	Q4/2021	Q4/2021	Q4/2021	Q4/2021	Q4/2021	מועד השלמת בנייה צפוי

75 לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020			רבעון 4	כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
3	1	-	2	1	4	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
298	126	-	341	123	590	יחידות דיור (מ"ר)	
18.7	17.6	-	18.3	17.9	18.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3	4	4	6	7	7	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
298	424	424	765	888	888	יחידות דיור (מ"ר)	
18.7	18.4	18.4	18.6	18.3	18.3	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
33,293	33,496	33,534	33,833	33,878	33,878	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
5,585	7,827	7,827	14,043	16,271	16,271	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
19.4	27.2%	27.2%	50%	59%	59%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
9	8	8	6	5	5	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,234	1,108	1,108	767	644	644	יחידות דיור (מ"ר)	
16,913	15,273	15,273	10,536	8,319	8,319	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
4	3	3	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
18.1	18.2	18.2	17.9	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
12,127	6,008	עד ליום 31.12.2020
4,144	10,263	2021
-	-	2022
-	-	2023
-	-	2024 ואילך
16,271	16,271	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
33,293	33,878	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
27,176	27,216	עלויות פרויקט צפויות	
6,117	6,662	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
404	3,226	מתוכו, רווח שכר הוכר ברו"ה	
5,713	3,436	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
18.4%	19.7%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
17.4	17.3	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
1,112	(556)	3,436	556	(1,112)	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(520)	260	3,436	(260)	520	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	769,258
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	3,694
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה נכון למועד פרסום הדוח		9,388	
מוסד מלווה		מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה יחד: "המוסד המלווה").	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם למימון וליווי פרויקט בנייה מסוג חיזוק ועיבוי בין חברת הבת ובעלי מניותיה כערבים לבין המוסד המלווה שנחתם ביום 14 במאי 2019 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").	
סה"כ מסגרת		מסגרת אשראי בסך מקסימלי של 7.1 מיליון ש"ח, אשר המוסד המלווה רשאי לעדכן בהתאם לקצב התקדמות ביצוע הפרויקט, על פי שיקול דעתו הבלעדי (להלן בסעיף זה: "האשראי הכספי"). כמו כן, מסגרת פוליסות ביטוח מכח סעיף 2(2) לחוק המכר, בגין סכומים ששולמו על ידי רוכשי הדירות, בניכוי רכיב המע"מ בסך מקסימלי של 27 מיליון ש"ח וכן ערבות ביצוע (פוחתת על פי התקדמות הבנייה) בסך של 2 מיליון ש"ח, צמודה למדד תשומות הבנייה. במהלך חודש אוקטובר 2020, מסגרת האשראי הכספי הוגדלה ב-2 מיליון ש"ח נוספים.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		מסגרת האשראי נוצלה במלואה.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		האשראי הכספי נושא ריבית משתנה בשיעור השווה לריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור של 1.35%. בגין הנפקת כל אחת מפוליסות חוק המכר משלמת חברת הבת פרמיה בשיעור שנתי בין 0.6% ועד 0.9% מסכום הפוליסה הנ"ל. בגין הנפקת ערבות ביצוע תשלם חברת הבת עמלה בשיעור שנתי של 1.5% מסכום הערבות. עוד יצוין כי, חברת הבת נשאה בתשלום עמלת ליווי חד פעמית בשיעור של 1% מעלות הפרויקט, לא כולל מע"מ, וכן נושאת בתשלום הוצאות תפעוליות שונות בסכומים לא מהותיים.	
מועדי תשלום ריבית ופרעון אשראי		(1) האשראי הכספי, לרבות ריביות וכל עלות או תשלום בגינה תפרע לא יאוחר מ-20 חודשים מיום העמדת הסכום הראשון על חשבון האשראי הכספי. (2) ערבויות הביצוע ופוליסות חוק המכר יפקעו על פי תנאיהן וכל עלות או תשלום בגינן תפרענה לא יאוחר מ-30 חודשים מיום תחילת עבודות הבנייה. (3) הריבית בגין האשראי הכספי, נושאת כאמור ריבית משתנה ובכל עת בה תשתנה הריבית יקבע שיעור ריבית חדש, החל ממועד השינוי ועד למועד בו יחול שינוי נוסף או עד למועד הפרעון המלא של האשראי הכספי. פרמיה ועמלה בגין העמדת פוליסות חוק מכר וערבות ביצוע, ישולמו במועד הוצאתן עבור תקופה של 12 חודשים ובתום 12 חודשים ישולמו בגין 12 חודשים נוספים עבור כל פוליסה או הנפקת ערבות שהוצאה, לפי העניין, וכן הלאה עד למועד פקיעתה של כל פוליסה או ערבות, לפי העניין, על פי תנאיה.	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות		תנאים מוקדמים עיקריים להעמדת האשראי (1) המצאת דוח אפס סופי לשביעות רצון המוסד המלווה. (2) העמדת הון עצמי בסך של כ-3.43 מיליון ש"ח. יצוין כי, עם מכירת סה"כ 6 יחידות דיור, בסך כולל שלא יפחת מהנקוב בדוח האפס, ובכפוף להשלמת ביצוע הנדסי שלא יפחת מ-30%, יופחת ההון העצמי כאמור לסך של כ-2.75 מיליון ש"ח אשר יועמד במלואו על ידי חברת הבת. (3) העמדתן ורישומן של כל הבטוחות כמפורט להלן. (4) ביצוע מכירות מוקדמות של לא פחות מ-3 יחידות דיור בהיקף שלא יפחת מהנקוב בדוח אפס.	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(5) קבלת היתר בנייה. <u>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי</u> (1) בקורת מקרה מימוש בהם ניתן לדרוש פירעון פוליסות חוק המכר או אירוע בגינו קמה עילה למימוש ערבות הביצוע או הוגשה במקרה בו הוגשה בקשה למימושים כאמור. (2) אם יחול שינוי שליטה או שינוי באחזקות חברת הבת במישרין או בעקיפין ו/או העברת זכויות בפרויקט ללא הסכמת המוסד המלווה בכתב. (3) הפסקת פעילות חברת הבת או שינוי תחום פעילותה או במקרה בו הפסיקה לפרוע חובותיה. (4) שעבוד זכויות חברת הבת במקרקעין ללא הסכמת המוסד המלווה בכתב. (5) בוטלה בטוחה או חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו ולא הועמדו במקומן בטוחות אחרות בתוך 7 ימים ממועד הדרישה. (6) במקרה של הפסקת הבנייה העולה על 30 יום או מצטברת העולה על 60 יום או במקרה שעל פי חוות דעת המפקח חל או עתיד לחול עיכוב לתקופה העולה על 90 יום לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם הליווי. (7) חריגה של מעל 6% מתקציב הפרויקט לעומת דוח אפס. (8) אם יסתבר על פי דוח מפקח עדכני, כי רווחיות הפרויקט נמוכה משיעור של 16% (להלן בסעיף זה: "הרווחיות המינימלית") למעט במקרה של הפקדת כסף נוסף בחשבון הפרויקט בתוך 7 ימים לכיסוי ההפרש שנוצר בין הרווחיות הצפויה לרווחיות המינימלית. (9) במקרה של סטייה מהותיות מתכנונים והמפרטים של הפרויקט או אם יתברר כי היו חריגות בלתי מאושרות מהיתרי הבנייה או הרשיונות או כל אישור אחר שניתן בקשר עם הפרויקט. <u>תניות מרכזיות נוספות</u> נקבעו שלבי ביצוע והשלמת הפרויקט לא יאוחר מ-27 חודשים ממועד תחילת הביצוע. <u>מגבלות מרכזיות ביחס למכירת דירות</u> (1) נקבע קצב מכירת דירות במהלך הבנייה לפיו תימכר דירה אחת ברבעון ולפחות 3 דירות בכל חציון, החל מהרבעון השני לאחר חתימת הסכם הליווי ועד לרבעון החמישי (כולל) לאחר חתימתו, ושתי (2) יחידות דיור ברבעון השישי ואילך לאחר חתימתו על הסכם הליווי. (2) מחירי מכירה של דירות בפרויקט לא יפחתו ביותר מ-5% (במצטבר לכל המכירות שיבוצעו) מהקבוע בדוח אפס. (3) נקבעה פריסת תשלומי רוכשים בהסכמי רכישה, לפיה תשלום ראשון לא יפחת מ-15% מהתמורה בגין הדירה, ויתר התשלומים בפריסה כפי שנקבע בהסכם הליווי, ולמעט ביחס ל-3 יחידות דיור בהן תעשנה הפריסה לפי שיקול דעת חברת הבת.	
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020
לא.	האם מסוג Non-Recourse
לאחר פירעון האשראי במלואו תשוחרר היתרה שבחשבון הפרויקט, כפוף להתחייבות המוסד המלווה כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50" ככל שיהיו. למרות האמור לעיל, המוסד המלווה רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לשחרר לחברת הבת על פי בקשתה סכומים על חשבון העודפים עוד לפני פירעון האשראי במלואו באופן ובתנאים שיאשר המוסד המלווה, ובלבד שהאשראי הכספי נפרע במלואו וכן לא צפויה, לדעת המוסד המלווה, צריכת אשראי כספי נוספת.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
(1) רישום משכנתא מדרגה ראשונה בלשכת רישום מקרקעין לטובת המוסד המלווה על מלוא זכויות הבעלות של הדיירים ביחידה הרישומית הנפרדת. (2) שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, על כל הנכסים, לרבות תמורותיהם, הכנסותיהם והפירות בגינם כדלקמן: (א) מלוא זכויות חברת הבת במקרקעין ובפרויקט, לרבות זכויות חברת הבת בהתאם להוראות הסכם התמ"א; (ב) מלוא זכויות חברת הבת בקשר עם הסכם הביצוע ובקשר עם האדריכל, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים שונים, לרבות כל הצידוד והחומרים והכל בקשר עם הפרויקט; (ג) מלוא זכויות בחשבון הפרויקט; (ד) מלוא זכויות חברת הבת כלפי רוכשי הדירות בפרויקט ולרבות הכספים המגיעים מהם; (ה) מלוא זכויות החברה הבת על פי פוליסות ביטוח בקשר עם הפרויקט; (ו) מלוא זכויות חברת הבת לקבלת החזרי כספים בקשר לפרויקט המגיעים או שיגיעו ללווה מכל גורם, לרבות רשויות המס ורשויות מקומיות. כמו כן, התחייבות לאי רישום שעבודים על הנכסים הנ"ל אף בדרגה שווה או פחותה, ללא הסכמת המוסד המלווה מראש ובכתב. (3) ערבויות הביצוע מהקבלן תהיינה ניתנות לשעבוד ולהסבה למוסד המלווה ותשועבדנה או תוסבנה לטובתו על פי דרישה.	בטוחנות

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(4)	ערבות בלתי מותנית ובלתי חוזרת של בעלי המניות בחברת הבת ויחידי בעלי המניות, לקיום התחייבויות חברת הבת בקשר עם הסכם הליווי ללא הגבלת סכום.
(5)	חתימה על כתב נחיתות והתחייבויות של בעלי המניות, לפיו כל התחייבויות חברת הבת כלפי בעלי המניות תהיינה נחותות להתחייבויות כלפי המוסד המלווה וכן התחייבות בעלי המניות להימנע משינוי שליטה או שינוי החזקות בחברת הבת או התקשרות בעסקאות עם צד קשור ללא הסכמת המוסד המלווה מראש ובכתב.
(6)	בהתאם לנספח מאוחר להסכם הליווי בין חברת הבת למוסד המלווה נקבע כי עודפים מהפרויקטים התחיה 3, הרצליה; אנשי בראשית 8, הוד השרון; ושברץ 5, רעננה, יבטיחו את חובות והתחייבויות חברות הקבוצה הרלוונטיות למוסד המלווה, וישוחררו לחברות הקבוצה הרלוונטיות רק לאחר פירעון כל החובות וההתחייבויות בכל אחד מהפרויקטים שבליוי המוסד המלווה.

העמדת השלמת הון עצמי

בהתאם להסכם הליווי עם המוסד המלווה, בתוך 7 ימים ממועד התקיימות התנאים המתלים המוקדמים בהסכם הליווי, התחייב המוסד המלווה להעמיד אשראי כספי נוסף מעבר למסגרת האשראי הכספי כמפורט בהסכם הליווי. האשראי הכספי הנוסף, נפרע בחודש פברואר 2021 לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג		פירוט	הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2020
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.	ללא הגבלה בסכום.
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	6,662
התאמות לעודפים, סה"כ	(51)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)	6,611
מועד צפוי למשיכת עודפים	Q4/2021
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים" בסעיף קטן (ח) לעיל.

15.2. אנשי בראשית 8, הוד השרון

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	אנשי בראשית 8, הוד השרון
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6456 חלקה 268, אנשי בראשית 8, הוד השרון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין")
תיאור קצר של הפרויקט	מתן שירותי בנייה לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ במבנה מגורים בין 4 קומות ובו 16 יחידות דיור, המצוי במקרקעין, ובניית 10 יח"ד נוספות בתמורה להענקת כל זכויות הבנייה הקיימות או המותרות מכח תמ"א 38 ו/או זכויות הקיימות מכל תכנית בניין עיר בקשר עם המקרקעין (להלן בסעיף זה: "זכויות הבנייה"), והכל כמפורט בהסכם התמ"א ושתי תוספות להסכם התמ"א שנחתמו בין חברת הבת לבין בעלי הזכויות במקרקעין בימים 12 במרץ 2014, 28 בינואר 2016 ו-15 באוקטובר 2018, בהתאמה (להלן: "הבעלים" ו-"הסכם התמ"א", בהתאמה).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות בית חסון יזמות ובניה בע"מ, חברת בת של החברה (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הבת").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁷⁷	פברואר 2020
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	1,002 מ"ר
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q2/2022
מועד התחלת שיווק הפרויקט	מרץ 2018
מועד סיום שיווק צפוי	Q2/2022
הסכמים עם קבלני ביצוע	ביום 18 בפברואר 2020 התקשרה חברת הבת עם מר נביל עדס ואב-גד הנדסה אזורית (להלן יחד בסעיף זה ביחד: "הקבלן") בהסכם לביצוע עבודות קבלניות במסגרת הפרויקט, ובכלל זה, ביצוע עבודות חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה, שיפוץ והרחבתן של הדירות הקיימות, בניית הדירות החדשות, לרבות מרתף חניה, מחסנים, מעליות וביצוע עבודות הפיתוח והגיגון במקרקעין, והכל בהתאם להוראות הסכם התמ"א ועל פי היתר הבנייה. זאת, עד לקבלת תעודת גמר באופן מושלם וסופי ומלא בשיטת "עד המפתח" (Turn Key Project) וכמו כן, ביצוע עבודות בדק בשנת הבדק (להלן בסעיף זה: "הסכם הביצוע"). בהתאם להסכם הביצוע שילמה חברת הבת לקבלן סכום סופי וקבוע (פאושל) בסך של 12.84 מיליון ש"ח בצירוף מע"מ, הנושא הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור עליית מדד תשומות הבנייה החל מיום צו תחילת העבודות לפרויקט. במסגרת הסכם הביצוע נקבעו הוראות בקשר עם לוח הזמנים ושלבי ביצוע הפרויקט של העבודות והשלמתן בתוך 24 חודשים ממועד תחילת העבודות. כמו כן, נקבע כי, חברת הבת תהיה רשאית להפסיק את הסכם הביצוע בהתראה בת 30 יום מראש לקבלן מכל סיבה שהיא וכן נקבעו הוראות במקרה של סכסוך או חילוקי דעות בין הצדדים אשר יופנו לבוררות על ידי איש מקצוע שימונה על ידי חברת הבת.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q1/2020
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבנייה בתמורה לביצוע שירותי הבנייה כמפורט בהסכם התמ"א. בהתאם להסכם התמ"א, בוצע תיקון למסמכי רישום הבית המשותף, לפיו הוצמדו זכויות הבנייה למתקן מתוך הרכוש המשותף אשר נרשם כתת חלקה חדשה (להלן בסעיף זה: "היחידה הרישומית הנפרדת"). הערות אזהרה לטובת החברה ולטובת הבנק (כהגדרתו להלן) ורוכשי הדירות הנוספות, נרשמו על היחידה הרישומית הנפרדת.
הסכמים מיוחדים	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	הפרויקט בשלבי ביצוע.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	עלויות שכירות ופינוי על פי דוח שמאי בסך של כ-360 אלפי ש"ח.
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	16
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-

⁷⁷ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

שם הפרויקט	אנשי בראשית 8, הוד השרון
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,240	10 ⁷⁸	התקבל היתר בנייה.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	290	559	528	678	2,055	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	106	183	921	1,447	2,657	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	256	514	2,734	2,497	6,001	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)
-	652	1,256	4,183	4,622	10,713	סה"כ עלות מצטברת
-	652	1,908	6,091	10,713	10,713	סה"כ עלות מצטברת בספרים
-	3,727	3,168	2,641	1,962	1,962	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
-	4,739	4,556	3,635	2,276	2,276	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
-	12,584	12,070	9,553	6,828	6,828	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
-	21,050	19,794	15,829	11,066	11,066	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	12.2%	17%	29.9%	53.1%	53.1%	שיעור השלמה כספי (%)
-	Q2/2022	Q2/2022	Q2/2022	Q2/2022	Q2/2022	מועד השלמת בנייה צפוי

78 לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020				כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
3	-	-	4	2	6	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
382	-	-	528	218	746	יחידות דיור (מ"ר)	
17	-	-	19.7	17.7	19.1	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
3	3	3	7	9	9	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
382	382	382	909	1,127	1,127	יחידות דיור (מ"ר)	
17	17	17	18.6	18.4	18.4	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
26,372	26,609	26,609	26,690	26,902	26,902	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
6,504	6,504	6,504	16,948	20,799	20,799	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
30.8	30.8	30.8	73.4	91.6	91.6	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
7	7	7	3	1	1	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
858	858	858	330	113	113	יחידות דיור (מ"ר)	
4,675	5,340	5,340	1,716	2,921	2,921	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח
7	7	7	3	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
18.9	18.9	18.9	17.9	18.3	18.3	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
11,936	10,641	עד ליום 31.12.2020
3,071	6,772	2021
5,792	3,386	2022
-	-	2023
-	-	2024 ואילך
20,799	20,799	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)⁷⁹

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
26,372	26,902	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
21,702	21,779	עלויות פרויקט צפויות	
4,670	5,123	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	2,694	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברו"ה	
4,670	2,429	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
17.7%	19%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
18	17.1	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(192)	(96)	2,429	96	192	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
814	407	2,429	(407)	(814)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁷⁹ בנוסף, הוכר רווח הזדמנותי במסגרת רכישת בית חסון בסך של כ-119 אלפי ש"ח.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה נכון למועד פרסום הדוח		-	
מוסד מלווה		מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה יחד: "המוסד המלווה").	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם למימון וליווי פרויקט בנייה מסוג תמ"א 38 חיזוק ועיבוי בין חברת הבת ובעלי מניותיה כערכים לבין המוסד המלווה שנחתם ביום 18 בדצמבר 2018 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").	
סה"כ מסגרת		(1) מסגרת אשראי כספי בסך של 6,000 אלפי ש"ח. (2) פוליסות ביטוח מכוח חוק המכר בסך של 25,000 אלפי ש"ח. (3) ערבות ביצוע בסך של 3,900 אלפי ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		6,000 אלפי ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		(1) עמלת ליווי בשיעור של 1.3% מעלויות הפרויקט לא כולל מע"מ. (2) מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית משתנה בשיעור של פריים+1.6%. (3) עמלה בגין הנפקת פוליסות ביטוח מכוח חוק המכר בשיעור שנתי של 1% מסכום כל פוליסה כאמור. (4) עמלה בגין ערבות ביצוע בשיעור שנתי של 1.7%.	
מועדי תשלום ריבית ופרעון אשראי		(1) האשראי הכספי יפרע עד ליום 1 בנובמבר 2020. (2) פוליסות הביטוח מכוח חוק המכר יפקעו וכל עלות בגינן תיפרע עד ליום 1 בספטמבר 2021. (3) ערבות הביצוע תפקע וכל עלות בגינה תיפרע עד ליום 1 בדצמבר 2021. יובהר כי, הסכם הליווי נחתם בטרם רכישת בית חסון על ידי החברה ובהתאם לכך המוסד המלווה נתן את הסכמתו בעל פה לדחיית המועדים הנ"ל.	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות		תנאים מוקדמים עיקריים להעמדת האשראי (1) המצאת דוח אפס סופי לשביעות רצון המוסד המלווה. (2) העמדת הון עצמי בסך של כ-4.5 מיליוני ש"ח (למעט השלמת ההון העצמי). (3) העמדת ורישומן של כל הבטוחות כמפורט להלן והמצאת כל המסמכים המעידים על כך למוסד המלווה. (4) ביצוע מכירות מוקדמות במספר ובהיקף כקבוע בנספח להסכם הליווי; הופקדו בחשבון הפרויקט סכומים, שאינם נמוכים מ-15% מהתמורה בגין כל מכירה מוקדמת; והרוכשים חתמו על נספח ליווי ויפוי כח כמפורט בהסכם הליווי. (5) קבלת היתר בנייה.	
עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי			
(1) בקרות מקרה מימוש (כהגדרתו בהסכם הליווי) בו ניתן לדרוש פירעון פוליסות חוק המכר או אירוע בגינו קמה עילה למימוש ערבות הביצוע או במקרה בו הוגשה בקשה למימושים כאמור.			

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(2) אם יחול שינוי שליטה או שינוי באחזקות חברת הבת במישרין או בעקיפין ו/או העברת זכויות בפרויקט ללא הסכמת המוסד המלווה בכתב. (3) הפסקת פעילות חברת הבת או שינוי תחום פעילותה או במקרה בו הפסיקה לפרוץ חובותיה. (4) אם ישועבדו זכויות חברת הבת במקרקעין ללא הסכמת המוסד המלווה בכתב. (5) בוטלה בטוחה או חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו ולא הועמדו במקומן בטוחות אחרות בתוך 14 ימים ממועד הדרישה. (6) במקרה של הפסקת הבנייה העולה על 30 יום או הפסקה מצטברת העולה על 60 יום בבניית הפרויקט או במקרה שעל פי חוות דעת המפקח חל או עתיד לחול עיכוב לתקופה העולה על 90 יום לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם הליווי. (7) חריגה בשיעור של מעל 8% מתקציב הפרויקט לעומת דוח אפס והחריגה לא אושרה על ידי המוסד המלווה בכתב ומראש. (8) אם יסתבר על פי דוח מפקח עדכני, כי רווחיות הפרויקט נמוכה משיעור הקבוע בהסכם הליווי. (9) במקרה של סטייה מהותית מהתכניות והמפרטים של הפרויקט או אם יתברר כי היו חריגות בלתי מאושרות מהיתרי הבנייה ו/או הרשיונות ו/או כל אישור אחר שניתן בקשר עם הפרויקט.	
<u>מגבלות והתחייבויות בקשר עם מכירת דירות חברת הבת</u>	
(1) חברת הבת מתחייבת למכור את יחידות הדירור בהתאם לתנאי הסכם הליווי ובכל מקרה באופן שיאפשר עמידה בתזרים המזומנים הדרוש לפרויקט. (2) מחירי המכירה לא יפחתו ביותר משיעור של 5% (במצטבר לכל המכירות שבוצעו עד למועד ביצוע החישוב, ולכל מכירה בנפרד) מהקבוע בדוח האפס, התשלום הראשון לא יפחת משיעור של 15% מהתמורה ופריסת יתר התשלומים תהיה כקבוע בהסכם הליווי. (3) חברת הבת אינה ראשית למכור את יחידות הדירור בעסקאות חליפין או בכל אופן אחר שמשמעו אי הפקדה של התקבולים בחשבון הפרויקט.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020	-
האם מסוג Non-Recourse	לא.
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים	לאחר פירעון האשראי (כהגדרתו בהסכם הליווי) במלואו תשוחרר היתרה שבחשבון הפרויקט, כפוף להתחייבות המוסד המלווה כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50" ככל שיהיו. למרות האמור לעיל, המוסד המלווה רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לשחרר לחברת הבת על פי בקשתה סכומים על חשבון העודפים עוד לפני פירעון האשראי במלואו באופן ובתנאים שיאשר המוסד המלווה, ובלבד שהאשראי הכספי נפרע במלואו וכן לא צפויה, לדעת המוסד המלווה, צריכת אשראי כספי נוספת. טרם התקיימו התנאים המתלים לשחרור עודפים מחשבון הליווי.
בטוחות	(1) ערבות אישית של בעלי המניות של חברת הבת, ללא הגבלה בסכום, לקיום התחייבויותיה על פי הסכם הליווי. (2) רישום משכנתה מדרגה ראשונה בלשכת רישום מקרקעין לטובת המוסד המלווה על מלא זכויות הבעלים ביחידה הרישומית הנפרדת. (3) שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים על כל הנכסים כמפורט בנסח חברת הבת ברשם החברות. (4) כל הבטוחות שניתנו ו/או ינתנו על ידי חברת הבת ו/או על ידי אחרים לטובתה, להבטחת התחייבויות חברת הבת על פי הסכם הליווי, יהיו בלתי תלויים זה בזה וישמשו, בנפרד, כבטוחה חוזרת או מתמדת עד לסילוק מלא של האשראי (כהגדרתו בהסכם הליווי) וכל הסכומים המגיעים למוסד המלווה מחברת הבת. (5) כל הבטוחות יהיו מדרגה ראשונה לטובת המוסד המלווה. (6) המוסד המלווה רשאי לממש את הבטוחות על פי סדר שיקבע על ידו ואין במימוש בטוחות אחת כדי לפגוע או לגרוע מבטוחה אחרת. (7) כל הבטוחות ישארו בתוקף עד שהמוסד המלווה יאשר בכתב את ביטולם. (8) בהתאם לנספח מאוחר להסכם הליווי בין חברת הבת למוסד המלווה נקבע כי עודפים מהפרויקטים התחיה 3, הרצליה; אנשי בראשית 8, הוד השרון; ושברץ 5, רעננה, יבטיחו את חובות והתחייבויות חברות הקבוצה הרלוונטיות למוסד המלווה, וישוחררו לחברות הקבוצה הרלוונטיות רק לאחר פירעון כל החובות וההתחייבויות בכל אחד מהפרויקטים שבליוי המוסד המלווה.

העמדת השלמת הון עצמי

בהתאם להסכם הליווי, בתוך 7 ימים מהמועד שבו יומצאו למוסד המלווה, לשביעות רצונו המלאה, המסמכים המעידים על התקיימות התנאים המוקדמים להעמדת האשראי, יעמיד המוסד המלווה השלמת הון עצמי נוסף לחברת הבת. האשראי הכספי הנוסף, נפרע בחודש פברואר 2021 לאחר השלמת הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה.

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

שעבודים	סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדו"ח) 31.12.2020
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל	ללא הגבלה בסכום
	דרגה שנייה	-	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)		-	-

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	5,123
התאמות לעודפים, סה"כ	(2,093)
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי)	3,030
מועד צפוי למשיכת עודפים	Q2/2022
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים" בסעיף קטן (ח) לעיל.

15.3. סמטת הגינה 11, רמת השרון

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	סמטת הגינה 11, רמת השרון
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6417 חלקה 562 המצויים בסמטת הגינה 11, רמת השרון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38/2 הריסה ובנייה (להלן בסעיף זה: "הסכם תמ"א"), במסגרתו התחייבה חברת הבת למתן שירותי בנייה לבעלי המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") להחלפת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 12 יחידות דיור למגורים המצוי במקרקעין במבנה מגורים חדש אשר יכיל לא יותר מ-6 קומות מעל קומת עמודים, בתוספת קומת גג חלקית ומרתפי חנייה, ובו 12 יחידות דיור לבעלי המקרקעין ועד 16 יחידות דיור חדשות, בתמורה להענקת מלוא זכויות הבנייה מכוח כל תב"ע ותמ"א התקפה במועד חתימת הסכם התמ"א וכל זכויות מכוח רש/2828 לכשתאושר, לרבות מכוח הקלות ביחס לתכניות אלה לכשתאושרנה ביחס למקרקעין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות בית חסון התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת של החברה, שהינה השותף הכללי בבית חסון – הגינה 11 רמת השרון שותפות מוגבלת (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הבת").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁸⁰	Q1/2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	992 מ"ר.
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q3/2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q1/2020
מועד סיום שיווק צפוי	Q3/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q1/2021
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם תמ"א 38/2 הריסה ובנייה.
הסכמים מיוחדים	-
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) הסכם התמ"א נחתם על ידי שיעור של 80% לפחות מהבעלים שלהם צמודים שיעור של 80% מהרכוש המשותף בתוך 90 ימים ממועד חתימת הבעלים הראשון (להלן בסעיף זה: "המועד הקובע").
	(2) התקבל היתר בנייה בתוך 60 חודשים מהמועד הקבוע.
	(3) בתוך 60 ימים מיום מסירת הודעת הפינוי לבעלים נחתם הסכם בין חברת הבת לבין מוסד פיננסי מלווה למימון ביצוע הפרויקט, לרבות התחייבות להעמדת הערבויות לבעלים ותשלום כל התשלומים החלים על חברת הבת בהתאם להסכם התמ"א.
	(4) בתוך 60 ימים ממועד קבלת החלטת ועדת לתכנון ובנייה המאשרת בתנאים את כדאיות הפרויקט, תבדוק חברת הבת את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט.
	(5) בתוך 120 ימים מיום קבלת דרישת חברת הבת לקיים את התנאים המוקדמים הדרושים לצורך חתימת הסכם ליווי עם מוסד פיננסי מלווה ולא יאוחר ממועד מסירת הודעת הפינוי יתקבלו כלל ההסכמות המאפשרות רישום משכנתה לטובת המוסד הפיננסי המלווה כמפורט בהסכם התמ"א.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	80%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	עלויות שכירויות ופינוי על פי דוח שמאי בסך של כ-2,530 אלפי ש"ח.
מסי' הדיירים עימם נחתם הסכם פינוי	12

⁸⁰ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

שם הפרויקט	סמטת הגינה 11, רמת השרון
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	כ-200 אלפי ש"ח.
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,835	8116	התקבל היתר בנייה.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
13,081	13,081	13,081	13,081	13,081	13,081	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
16,866	16,866	16,866	16,866	16,866	16,866	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
28,161	28,161	28,161	28,161	28,161	28,161	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
58,108	58,108	58,108	58,108	58,108	58,108	סה"כ עלות שנותנה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (%)
Q2/2023	Q2/2023	Q2/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q3/2023	מועד השלמת בנייה צפוי

לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.
העלויות שנצברו בפועל בפרויקט בסעיף "עלויות בגין פרויקטים עתידיים" ליום 31 בדצמבר 2020 הינן בסך של כ-4.6 מיליון ש"ח וכוללים יתרה בגין עודפי עלות מרכישת בית חסון בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח.

81

82

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020			רבעון 4	כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3				
-	-	⁸³ 1	-	2	3	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	104	-	197	301	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	32.5	-	27.5	29.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	1	-	3	3	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	104	-	301	301	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	32.5	-	29.2	29.2	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	64,884	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	3,376	3,376	8,785	8,785	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	6.5%	6.5%	16.9%	16.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
16	16	15	15	13	13	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,835	1,835	1,731	1,731	1,534	1,534	יחידות דיור (מ"ר)	
4,048	4,048	4,048	4,447	4,621	4,621	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
3	3	2	2	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
29.2	29.2	27.5	27.5	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-	615	עד ליום 31.12.2020
2,928	2,793	2021
3,904	-	2022
1,953	5,377	2023
-	-	2024 ואילך
8,785	8,785	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)⁸⁴

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
64,884	64,884	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
58,108	58,108	עלויות פרויקט צפויות	
6,776	6,776	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברו"ה	
6,776	6,776	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
10.4	10.4	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
28.2	28.1	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת ירידה של 10%	השפעת ירידה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(4,302)	(2,151)	6,776	2,151	4,302	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
4,040	2,020	6,776	(2,020)	(4,040)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁸⁴ בנוסף, הוכר רווח הזדמנותי במסגרת רכישת בית חסון בסך של כ-3.1 מיליון ש"ח.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה נכון למועד פרסום הדוח		-	
מוסד מלווה		בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "כלל").	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם ליווי מיום 11 בנובמבר 2020, לפיו התקשרה חברת הבת עם הבנק וכלל לקבלת שירותי מימון, וכן התקשרה עם כלל לקבלת שירותים ביטוחיים שונים בקשר עם הפרויקט אשר נבנה על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").	
סה"כ מסגרת	(1)	ערבויות בעלים שיונפקו על ידי כלל בסכום מצטבר שלא יעלה על סך של 53,000 אלפי ש"ח.	
	(2)	פוליסות לרוכשים אשר תונפקנה על ידי כלל בסכום מצטבר שלא יעלה על 52,000 אלפי ש"ח.	
	(3)	מסגרת אשראי כספי בסכום מצטבר שלא יעלה על סך של 11,000 אלפי ש"ח למימון פעולות חברת הבת בקשר עם הפרויקט, אשר תועמד לחברת הבת על ידי הבנק וכלל במשותף ובחלקים שווים.	
	(4)	ערבויות שכר דירה בסך כולל של כ-1.4 מיליון ש"ח אותן תנפיק כלל לטובת הבעלים.	
מסך מסגרת האשראי נותר לניצול סך של 11,000 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה			
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	(1)	חברת הבת תשלם לבנק דמי ניהול בגין הוצאות הטיפול, הניהול והביצוע של הסכם הליווי בשיעור של 0.85% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח אפס לא כולל מע"מ. דמי הניהול כאמור יוגדלו בהתאם לגידול בעלויות הפרויקט וכן יהיו צמודים למדד בהתאם לקביעת המפקח בדוח האפס.	
	(2)	חברת הבת תשלם סך של 40 אלפי ש"ח למי שהבנק ו/או כלל יורו בגין עריכת מסמכים משפטיים.	
	(3)	חברת הבת תשלם פרמיה בשיעור שנתי של 0.8% עבור כל פוליסה לרוכשים שתוצא על ידי כלל לתקופת מינימום של 12 חודשים.	
	(4)	חברת הבת תשלם לבנק בגין ערבות בעלים עמלה בשיעור של 0.9% עבור כל ערבות כאמור.	
כמו כן נקבעו עמלות שישולמו בגין ביצוע פעולות בסכומים שאינם מהותיים.			
מועדי תשלום ריבית ופירעון אשראי		-	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות	תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון:		
	(1)	מכירה מוקדמת של 4 מבין יחידות הדיור הנוספות אשר מחיר המכירה הכולל שלהן הינו לפחות 11,700 אלפי ש"ח.	
	(2)	השקעה של הון עצמי על ידי חברת הבת בשיעור של 20% מסך עלויות הפרויקט (לרבות מרכיב מקרקעין) ובסכום שלא יפחת מ-8,858 אלפי ש"ח.	
	(3)	לאחר מכירה של 6 מבין יחידות הדיור הנוספות אשר מחיר המכירה שלהן הינו לפחות 18,000 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ), תפחת דרישת ההון העצמי הנדרש ותעמוד על סכום השווה לשיעור של 15% מסך עלויות הפרויקט לפי אישור הבנק, כלל והמפקח בפרויקט.	
	(4)	לאחר מכירה של 10 מבין היחידות הנוספות, אשר מחירן הכולל הינו לפחות 30,200 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ) וקבלת אישור המפקח בפרויקט בדבר ביצוע הנדסי בפועל בשיעור של 30% מעבודות הפרויקט, תפחת דרישת ההון העצמי הנדרש ותעמוד על סכום השווה לשיעור של 10% מסך עלויות הפרויקט הכוללות אך לא פחות מ-4,100 אלפי ש"ח.	
	(5)	חברת הבת רשאית להעמיד סך שלא יעלה על שיעור של 70% מסך ההון העצמי הנ"ל באמצעות משלים הון.	
	(6)	המצאת דוח אפס התואם את התחזית העסקית לפרויקט, מופנה לבנק ולכלל, והכולל התייחסות להעדרם של מזהמים/מטרדים/סיכונים במקרקעין.	
(7)	הנפקת היתר בנייה כדין לפרויקט, על פי התב"ע ואישור המפקח כי ההיתר תואם למתואר המוצגת בדוח האפס.		

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(8) שעבוד לטובת הבנק וכלל של פוליסת הביטוח שחברת הבת מחויבת להמציא במסגרת הסכם הליווי. (9) העמדת כל הבטחונות המפורטים בסעיף זה בשורת "בטחונות". (10) ררוחיות הפרויקט על פי דוח המפקח לא תפחת משיעור של 17% ובכל מקרה שכזה כאמור תשקיע חברת הבת בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש שנוצר. <u>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי:</u> (1) בכל מקרה של הפרה או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי הסכם הליווי ו/או נספחיו. (2) בכל מקרה שבו הבנק יקבע כי כתוצאה משינוי בהוראות בנק ישראל או משינוי בהוראות החוקיות הקיימות יוגבלו האפשרויות להעמדת אשראים ו/או הוצאת ערבויות. (3) בכל מקרה שבו יחול שינוי לרעה במצבה הכלכלי של חברת הבת או בסיכוייה לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם הליווי. (4) בקרות מקרה מימוש לגבי המקרקעין, הפרויקט ו/או יחידות הדיור בפרויקט, חשבון הפרויקט ו/או כל נכס ו/או זכות המשועבדים לטובת הבנק ו/או כלל. <u>תניות מרכזיות נוספות:</u> (1) הבנק וכלל רשאים לצרף בכל שלב עתידי כל בנק אחר ו/או חברת ביטוח אחרת להסכם הליווי, ובלבד שזכויות חברת הבת לא תיפגענה. (2) אובליגו חברת הבת בבנק בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 5,550 אלפי ש"ח, ולא יעלה על סך כולל של כ-40,400 אלפי ש"ח ביחס לפרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק. (3) אובליגו חברת הבת בכלל בקשר עם הפרויקט לא יעלה על סך של 119,500 אלפי ש"ח, ולא יעלה על סך כולל של 383,500 אלפי ש"ח ביחס לפרויקטים אחרים המשועבדים לטובת כלל. <u>מגבלות מרכזיות ביחס למכירת דירות:</u> (1) נקבעה מגבלה למכירת היחידות בפרויקט על פי כל תנאי הסכם הליווי והתחזית העסקית לפרויקט ובהתאם לחוזי הרכישה שיאושרו על ידי הבנק. (2) נקבעה מגבלה לפיה חברת הבת לא תהיה רשאית למכור יחידות בפרויקט במחירים הנופלים מהמחירים המפורטים בתחזית העסקית לפרויקט ו/או קיבלה חברת הבת את הסכמת הבנק וכלל מראש ובכתב למכירה כאמור. (3) נקבעה מגבלה לפיה חברת הבת תקבע תנאי תשלום בינה לבין הרוכשים ותדאג שקצב הגבייה של התשלומים המגיעים מהם יבטיחו עמידה בתחזית העסקית. חברת הבת רשאית למכור יחידות בפרויקט במחיר הנופל בעד שיעור של 5% מהמחיר הנקוב בתחזית העסקית לכל יחידה נוספת רלוונטית ללא דרישה להסכמת הבנק מראש ובכתב.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020 לא.
	האם מסוג Non-Recourse לא.
	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים (1) פירעון כל האשראים שניתנו לחברת הבת על ידי הבנק ו/או כלל ותשלום של כל יתר התשלומים מכל סוג שהוא המגיעים להם. (2) ביטולן כדין של הערבויות/פוליסות לרוכשים, לפי העניין והשבתן לבנק ו/או לכלל כשהן מובטלות ובלתי נדרשות. טרם התקיימו התנאים המתלים לשחרור עודפים מחשבון הליווי.
	בטחונות (1) שעבוד קבוע מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, על המקרקעין ועל כל זכויות חברת הבת במקרקעין כאשר המקרקעין וזכויות חברת הבת כאמור נקיים מכל שעבוד, עיקול, צו, חוב, תביעה או זכות צד שלישי כלשהו, ועל כל זכות לשיפוי או פיצוי מכל צד שלישי בכל הקשור אליהם לרבות בשל הינזקם או הפקעתם. (2) יצירת משכנתה לטובת הבנק וכלל ורישומה בלשכת רישום מקרקעין. (3) שעבודים נוספים על פי המפורט בהסכם השעבוד ורישומם ברשם החברות. (4) שטרי חוב חתומים על ידי חברת הבת אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצויינים בהם. (5) שעבוד חשבון הפרויקט. (6) ערבות והתחייבות לשיפוי של מר ראם רצון בהתאם לנוסח הערבות שיומצא על ידי הבנק. (7) שטרי חוב חתומים על ידי מר ראם רצון אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצויינים בהם.

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2020	פירוט	סוג
ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.		שעבודים
-	-	דרגה ראשונה
-	-	דרגה שנייה
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

6,776	רווח גולמי צפוי
8,616	התאמות לעודפים, סה"כ
15,392	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) ⁸⁵
Q3/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁸⁵ היתרה כוללת את מלוא גובה ההון העצמי הנדרש בפרויקט בסך של כ-8.8 מיליון ש"ח. עד למועד הדוח הושקעו כ-1.5 מיליון ש"ח מסך ההון העצמי הנדרש ובמהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 הושקעה יתרת ההון העצמי הנדרש.

15.4. צה"ל 59-73, קריית אונו

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	צה"ל 59-73, קריית אונו
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6490 חלקות 195 ו-197 בצה"ל 59-73, קריית אונו (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	מתן שירותי בנייה לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ שני מבני מגורים בני 4 קומות ובהם 64 יחידות דיור המצויות במקרקעין בתמורה להענקת כל זכויות הבנייה הקיימות או המותרות מכח תמ"א 38 ו/או זכויות הקיימות מכל תכנית בניין עיר בקשר עם המקרקעין (להלן בסעיף זה: "זכויות הבנייה") ובניית 44 יחידות דיור חדשות, והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין חברת הבת לבין בעלי הזכויות במקרקעין ביום 12 בספטמבר 2017 (להלן בסעיף זה: "הבעלים", "הסכם התמ"א" ו-"הפרויקט", בהתאמה).
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות בית חסון יזמות ובניה בע"מ, חברת בת של החברה, שהינה השותף הכללי בבית חסון רחוב צהל קרית אונו – שותפות מוגבלת (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הבת").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁸⁶	Q1/2021
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	5,244 מ"ר.
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q4/2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q2/2020
מועד סיום שיווק צפוי	Q4/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q2/2021
זכויות משפטיות בקרקע	רכישת זכויות הבנייה בתמורה לביצוע שירותי הבנייה כמפורט בהסכם התמ"א. יצוין כי, בהתאם להסכם התמ"א, בוצעה הצמדה של זכויות הבנייה למתקן מתוך הרכוש המשותף, אשר נרשם כיחידה רישומית נפרדת לצורך רישום הערת האזהרה לטובת חברת הבת, הבנק המלווה ולטובת רוכשי דירות עתידיים.
הסכמים מיוחדים	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) חברת הבת תפעל באופן רציף בכל האמצעים החוקיים לצורך פתיחת הליך לקבלת היתר בנייה לפי הוראות תמ"א 38 לא יאוחר מחלוף 90 ימי עסקים מחתימת הסכם התמ"א על ידי שיעור של 87.5% מהבעלים. (2) קבלת היתר בנייה בתוך 10 חודשים מיום הגשת הבקשה להיתר בנייה בוועדה המקומית. (3) חתימה על ידי שיעור של 87.5% מהבעלים של כל חלקה בנפקד על הסכם התמ"א בתוך 60 ימים ממועד חתימת ראשון הבעלים כאמור. בניית הפרויקט צפויה להתחיל בשבועות הקרובים.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	עלויות שכירויות ופינוי על פי דוח שמאי בסך של כ-2,328 אלפי ש"ח.
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	64
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.

⁸⁶ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

שם הפרויקט	צה"ל 73-59, קריית אונו
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	4,853	⁸⁷ 44	התקבל היתר בנייה
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
17,293	17,293	17,293	17,293	17,293	17,293	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
23,163	23,163	23,163	23,163	22,594	22,594	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
56,073	56,073	56,073	56,073	56,073	56,073	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
96,529	96,529	96,529	96,529	95,960	95,960	סה"כ עלות שנוטרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (%)
Q3/2023	Q3/2023	Q3/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q4/2023	מועד השלמת בנייה צפוי

⁸⁷ לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.

⁸⁸ העלויות שנצברו בפועל בפרויקט בסעיף "עלויות בגין פרויקטים עתידיים" ליום 31 בדצמבר 2020 הינן בסך של כ-5.7 מיליון ש"ח וכוללות יתרה בגין עודפי עלות מרכישת בית חסון בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020				כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	1	1	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	100	132	232	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	18.6	18.5	18.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	1	2	2	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	100	232	232	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	18.6	18.5	18.5	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
110,491	110,491	110,491	110,491	110,704	110,704	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	1,858	4,294	4,294	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	2.1%	5%	5%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
44	44	44	43	42	42	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
4,853	4,853	4,853	4,753	4,621	4,621	יחידות דיור (מ"ר)	
5,588	5,588	5,664	5,664	5,690	5,690	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
6	6	6	5	4	4	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
20.9	20.9	20.9	21.3	22.2	22.2	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
300	-	עד ליום 31.12.2020
1,924	1,288	2021
682	1,718	2022
1,388	1,288	2023
-	-	2024 ואילך
4,294	4,294	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)⁸⁹

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
110,491	110,704	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
96,529	95,960	עלויות פרויקט צפויות	
13,962	14,744	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברו"ה	
13,962	14,744	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
12.6	13.3	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
19.1	19.3	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
8.1	8.1	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(8,912)	(4,456)	14,744	4,456	8,912	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
7,298	3,649	14,744	(3,649)	(7,298)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

⁸⁹ בנוסף, הוכר רווח הזדמנותי במסגרת רכישת בית חסון בסך של כ-5 מיליון ש"ח.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה נכון למועד פרסום הדוח			
בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "כלל").			
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם ליווי מיום 19 בנובמבר 2020, לפיו התקשרה חברת הבת עם הבנק וכלל לקבלת שירותי מימון, וכן התקשרה עם כלל לקבלת שירותים ביטוחיים שונים בקשר עם הפרויקט אשר נבנה על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").	
סה"כ מסגרת	(1)	ערבות ביצוע פוחתת לטובת הבעלים אשר תונפק על ידי הבנק בסך של עד 4,000 אלפי ש"ח.	
	(2)	ערבות בדק שתונפק בתום הפרויקט על ידי הבנק בלבד להבטחת התחייבויות חברת הבת לביצוע עבודות בדק על פי הסכם התמ"א בסך של עד 500 אלפי ש"ח.	
	(3)	ערבות רישום שתונפק בתום הפרויקט על ידי הבנק בלבד להבטחת התחייבויות חברת הבת לתיקון צוה בית המשותף על פי הסכם התמ"א בסך של עד 75 אלפי ש"ח.	
	(4)	פוליסות לרכישים אשר תונפקנה על ידי כלל בסכום מצטבר שלא יעלה על 91,000 אלפי ש"ח.	
מסגרת אשראי כספי בסכום מצטבר שלא יעלה על סך של 20,000 אלפי ש"ח למימון פעולות חברת הבת בקשר עם הפרויקט, אשר תועמד לחברה על ידי הבנק וכלל במשותף (הבנק בשיעור של 40% וכלל בשיעור של 60%).			
מסך מסגרת האשראי נותר לניצול סך של 20,000 אלפי ש"ח.			
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		(1) חברת הבת תשלם לבנק דמי ניהול בגין הוצאות הטיפול, הניהול והביצוע של הסכם הליווי בשיעור של 0.85% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח אפס לא כולל מע"מ. דמי הניהול כאמור יוגדלו בהתאם לגידול בעלויות הפרויקט וכן יהיו צמודים למדד בהתאם לקביעת המפקח בדוח האפס.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	(2)	חברת הבת תשלם סך של 50 אלפי ש"ח למי שהבנק ו/או כלל יורו בגין עריכת מסמכים משפטיים.	
	(3)	חברת הבת תשלם פרמיה בשיעור שנתי של 0.8% עבור כל פוליסה לרכישים שתוצא על ידי כלל לתקופת מינימום של 12 חודשים.	
	(4)	חברת הבת תשלם לבנק בגין ערבות ביצוע לבעלים עמלה בשיעור של 1.65% עבור כל ערבות כאמור.	
	(5)	חברת הבת תשלם לבנק בגין ערבות הבדק וערבות הרישום עמלה בשיעור שנתי של 2.5% עבור כל ערבות כאמור.	
		כמו כן נקבעו עמלות שישולמו בגין ביצוע פעולות בסכומים שאינם מהותיים.	
מועדי תשלום ריבית ופרעון אשראי		ערבות הביצוע תהיה לתקופה של 3 חודשים בלבד מיום החתימה על הסכם הליווי וכל יתרה לא מנוצלת תבוטל לאחר מועד זה.	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות	תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון:		
	(1)	מכירה מוקדמת של 8 מבין יחידות הדיור הנוספות בשווי של יפחת מסך של 16,500 אלפי ש"ח (לא כולל מע"מ).	
	(2)	השקעה של הון עצמי על ידי חברת הבת בשיעור של 20% מסך עלויות הפרויקט (כהגדרתן בהסכם הליווי ועל פי דוח האפס, להלן בסעיף זה: "עלויות הפרויקט") לפי אישור הבנק והמפקח בפרויקט, אך לא פחות מ-15,100 אלפי ש"ח. חברת הבת התחייבה כי ההון העצמי הנ"ל יושקע על ידה במזומן בחשבון הפרויקט ו/או בתשלומים ששילמה ו/או תשלם בפועל עבור עבודות בפרויקט שבוצעו בפועל ואשר יאושרו מראש על ידי המפקח בפרויקט, הבנק וכלל ואשר לגביהם יומצאו אסמכתאות לשביעות רצון הבנק וכלל.	
	(3)	לאחר מכירה של 15 מבין יחידות הדיור הנוספות, במחיר כולל שלא יפחת מסך של 30,900 אלפי ש"ח, תפחת דרישת ההון העצמי הנדרש ותעמוד על סכום השווה לשיעור של 15% מסך עלויות הפרויקט לפי אישור הבנק, כלל והמפקח בפרויקט אך לא פחות מ-11,300 אלפי ש"ח.	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(4)	לאחר מכירה של 25 מבין היחידות הנוספות, במחיר כולל שלא יפחת מ-51,600 אלפי ש"ח, וקבלת אישור המפקח בפרויקט בדבר ביצוע הנדסי בפועל בשיעור של 40% מעבודות הפרויקט, תפחת דרישת ההון העצמי הנדרש ותעמוד על סכום השווה לשיעור של 12.5% מסך עלויות הפרויקט לפי אישור הבנק, חברת הבת והמפקח אך לא פחות מ-9,400 אלפי ש"ח.
(5)	חברת הבת רשאית להעמיד סך שלא יעלה על שיעור של 75% מסך ההון העצמי הנ"ל באמצעות משלים הון.
(6)	המצאת דוח אפס מטעם המפקח בפרויקט התואם את התחזית העסקית שהוצגה לבנק והרווחיות הקבועה בו אינה פוחתת משיעור של 20% המופנה לבנק ולכלל, והכולל התייחסות להעדרם של מזהמים/מטרדים/סיכונים במקרקעין.
(7)	המצאת היתר בנייה (שאינו מותנה ואשר מצוין בו כי הוא ניתן במסגרת הוראות תמ"א 38) לביצוע הפרויקט שבו חברת הבת היא בעלת היתר הבנייה, והמצאת אישור המפקח בפרויקט כי היתר הבנייה תואם את תיאור הפרויקט כאמור בדוח האפס.
(8)	קבלת ערבות ביצוע מטעם הקבלן בשיעור של 5% מעלויות הפרויקט אשר תהא מוסבת לטובת הבנק וכלל או לחילופין המצאת הסכם בין חברת הבת לבין הקבלן שיכלול סעיף לפיו חברת הבת תקזז שיעור של 5% מכל תשלום שהיא חייבת לקבלן ותעכבם בחשבון הפרויקט עד לקבלת תעודת גמר לפרויקט מהרשויות.
(9)	שעבוד לטובת הבנק וכלל של פוליסת הביטוח שחברת הבת מחויבת להמציא במסגרת הסכם הליווי.
(10)	העמדת כל הבטחות המפורטים בסעיף זה בשורת "בטחונות".
(11)	רווחיות הפרויקט על פי דוח המפקח לא תפחת משיעור של 20% ובכל מקרה שכזה כאמור תשקיע חברת הבת בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש שנוצר.
<u>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי:</u>	
(1)	בכל מקרה של הפרה או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי הסכם הליווי ו/או נספחיו.
(2)	במקרה בו יתברר כי הצהרות חברת הבת שניתנו לבנק ו/או לכלל אינן נכונות ו/או שלמות ו/או ניתנו שלא תום לב וביגלוי מוחלט ומלא.
(3)	בקרות מקרה מימוש לגבי המקרקעין, הפרויקט ו/או יחידת דיור הנבנית בפרויקט, חשבון הפרויקט ו/או כל נכס ו/או זכות אחרת המשועבדת לטובת הבנק ו/או כלל ו/או בקרות אירוע מימוש כהגדרתו בערבות/פוליסה לרוכשים ו/או תביעה ו/או דרישה לתשלום על ידי הרוכשים.
<u>תניות מרכזיות נוספות:</u>	
(1)	אובילגו חברת הבת בבנק בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של 12,600 אלפי ש"ח, ולא יעלה על סך כולל של 36,500 אלפי ש"ח ביחס לפרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק.
(2)	אובילגו חברת הבת בכלל בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של 91,000 אלפי ש"ח, ולא יעלה על סך כולל של 383,500 אלפי ש"ח בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת כלל.
<u>מגבלות מרכזיות ביחס למכירת דירות:</u>	
(1)	נקבעה מגבלה למכירת היחידות בפרויקט על פי כל תנאי הסכם הליווי והתחזית העסקית לפרויקט ובהתאם לחוזי הרכישה שיאושרו על ידי הבנק.
(2)	נקבעה מגבלה לפיה חברת הבת לא תהיה רשאית למכור יחידות בפרויקט במחירים הנופלים מהמחירים המפורטים בתחזית העסקית לפרויקט ו/או אלא אם קיבלה חברת הבת את הסכמת הבנק וכלל מראש ובכתב למכירה כאמור.
(3)	נקבעה מגבלה לפיה חברת הבת תקבע תנאי תשלום בינה לבין הרוכשים ותדאג שקצב הגבייה של התשלומים המגיעים מהם יבטיחו עמידה בתחזית העסקית.
חברת הבת רשאית למכור יחידות בפרויקט במחיר הנופל בעד שיעור של 5% מהמחיר הנקוב בתחזית העסקית לכל יחידה נוספת רלוונטית ללא דרישה להסכמת הבנק מראש ובכתב.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020	
לא.	
האם מסוג Non-Recourse	
לא.	
(1)	פירעון כל האשראים שניתנו לחברה על ידי הבנק ו/או כלל ותשלום של כל יתר התשלומים מכל סוג שהוא המגיעים להם.
(2)	ביטולן כדין של הערבויות/פוליסות לרוכשים, לפי העניין והשבתן לבנק ו/או לכלל כשהן מובטלות ובלתי נדרשות.
טרם התקיימו התנאים המתלים לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	
(1)	שעבוד זכויות חברת הבת על פי הסכם התמ"א ורישומו ברשם החברות.

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
(2)	יצירת משכנתה לטובת הבנק וכלל אשר תהא בדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו) ללא השתתפות אחרים מוגבלת לסך של 130,000 אלפי ש"ח ורישומה בלשכת רישום מקרקעין.
(3)	שעבודים נוספים על פי המפורט בהסכם השעבוד ורישומם ברשם החברות.
(4)	כתב ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר ראם רצון והתחייבות בלתי חוזרת לשיפוי שלו בהתאם לנוסח הערבות שיומצא על ידי הבנק.
(5)	שטרי חוב חתומים על ידי חברת הבת אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצוינים בהם.
(6)	שטרי חוב חתומים על ידי מר ראם רצון אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצוינים בהם.
(7)	שעבוד ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט לרישומו ברשם החברות לטובת הבנק וכלל.
(8)	שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק וכלל של פוליסות הביטוח שחברת הבת מחויבת להמציא במסגרת הסכם הליווי ורישומה ברשם החברות.

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2020	פירוט	סוג	
ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.		שעבודים	דרגה ראשונה
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

14,744	רווח גולמי צפוי
14,432	התאמות לעודפים, סה"כ
29,176	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) ⁹⁰
Q4/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
טרם נקבעו.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁹⁰ היתרה כוללת את מלוא גובה ההון העצמי הנדרש בפרויקט בסך של כ-15.8 מיליון ש"ח. עד למועד הדוח הושקעו כ-670 אלפי ש"ח מסך ההון העצמי הנדרש. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021 הושקעה יתרת ההון העצמי הנדרש.

15.5. שרירא 42-30, ראשון לציון

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	שרירא 42-30, ראשון לציון
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6286 חלקות 152 ו-153 המצויים בשרירא 42-30, ראשון לציון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38 חיזוק ועיבוי (להלן בסעיף זה: "הסכם תמ"א"), במסגרתו התחייבה חברת הבת למתן שירותי בנייה לבעלי המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") לביצוע עבודות חיזוק ועיבוי במבנה המגורים המצוי במקרקעין, בתמורה להענקת כלל זכויות הבנייה לרבות, זכויות הבנייה בגג מבנה המגורים ואו בחצר המבנה כאמור מכוח התב"ע הקיימת ו/או כל תכנית אחרת וכן כל זכויות הבנייה שיתווספו למבנה המגורים לפי תמ"א 38 והוספה של עד 35 יחידות דיור חדשות (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות אב-גד בירוק בע"מ, חברת בת של החברה (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברת הבת").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁹¹	ברישוי/קיים היתר בנייה בתנאים.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	2,742 מ"ר.
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q4/2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q2/2020
מועד סיום שיווק צפוי	Q4/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q2/2021
זכויות משפטיות בקרקע	הסכם תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
הסכמים מיוחדים	-
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) מבנה המגורים הינו בניין אשר הוראות תמ"א 38 חלות עליו והתקבלה חוות דעת מהנדס אשר בחן את עמידות מבנה המגורים בפני רעידות אדמה בתוך 45 ימים מיום חתימת שיעור של 66% מהבעלים וקבע כי יש לחזקו וכי לא קיימות מגבלות בנייה אחרות החלות על המקרקעין אשר לא מאפשרות את ביצוע הפרויקט. (2) בתוך 90 ימים ממועד חתימת הבעלים הראשון נחתם הסכם התמ"א על ידי כל הבעלים. (3) בתוך 90 ימים ממועד קיומו של התנאי המתלה השני מתחייבת חברת הבת להגיש את כל המסמכים הדרושים בכדי להוציא היתר בנייה ותוך 14 חודשים ממועד קיום התנאי המתלה השני ניתן היתה בנייה מטעם הוועדה המקומית לביצוע העבודות הדרושות בפרויקט. (4) במידה וקיין סרבן בפרויקט – התקבל אישור המפקח על בתים משותפים ו/או בית המשפט המוסמך לביצוע הפרויקט עד לא יאוחר מ-12 חודשים ו/או 18 חודשים, בהתאמה, מן המועד בו ניתן לפנות למפקח ו/או לבית המשפט בתביעה לאישור הסכם התמ"א. (5) בטרם תחילת הבנייה התקבל אישור מיסוי מקרקעין להקפאת שומות מס השבח של הבעלים מכוח נוהלי מיסוי מקרקעין בנוגע לעסקאות תמ"א 38 וכן אישור הגורמים הרלוונטיים בדבר ההנחה או פטור מהיטל השבחה בהתאם להוראות החוק הרלוונטיות. היתר בנייה צפוי להתקבל לאחר תשלום אגרות ובכוננת חברת הבת להתחיל בביצוע הבנייה בחודשים הקרובים.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	98%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	-
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	55 מתוך 56.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-

⁹¹ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

שם הפרויקט	שרירא 42-30, ראשון לציון
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דור	3,661	9235	ברישוי/קיים היתר בנייה בתנאים.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
9,101	9,101	9,101	9,101	9,669	9,669	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
9,748	9,748	9,748	9,748	10,941	10,941	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
39,416	39,416	39,416	39,416	40,809	40,809	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
58,265	58,265	58,265	58,265	61,419	61,419	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (%)
Q4/2023	Q4/2023	Q4/2023	Q4/2023	Q4/2023	Q4/2023	מועד השלמת בנייה צפוי

עלויות שהושקעו⁹³

עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה

92 לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.
93 העלויות שנצברו בפועל בפרויקט בסעיף "עלויות בגין פרויקטים עתידיים" ליום 31 בדצמבר 2020 הינן בסך של כ-774 אלפי ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020				כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	-	-	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	-	-	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
69,844	69,844	69,844	69,844	72,255	72,255	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	-	-	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	-	-	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
35	35	35	35	35	35	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	3,661	יחידות דיור (מ"ר)	
644	704	737	774	774	774	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח
1	1	1	1	1	1	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	16.5	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-	-	עד ליום 31.12.2020
-	-	2021
-	-	2022
-	-	2023
-	-	2024 ואילך
-	-	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
69,844	72,255	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
58,265	61,419	עלויות פרויקט צפויות	
11,579	10,836	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברו"ה	
11,579	10,836	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
16.5	15	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
16.6	16.6	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(6,258)	(3,129)	10,836	3,129	6,258	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
5,098	2,549	10,836	(2,549)	(5,098)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה סמוך למועד פרסום הדוח		- בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "כלל"; הבנק וכלל יקראו להלן בסעיף זה יחד: "הגורם המלווה").	
מוסד מלווה		תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה	
סה"כ מסגרת		1. מסגרת אשראי כספי בסך מצטבר שלא יעלה על 15 מיליון ש"ח. 2. מסגרת פוליסות לרוכשי הדירות בסך מצטבר שלא יעלה על 62 מיליון ש"ח. 3. ערבויות ביצוע לטובת בעלי המקרקעין בסך מצטבר שלא יעלה על 1.5 מיליון ש"ח. מסך מסגרת האשראי נותר לניצול סך של 15 מיליון ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		1. דמי ניהול בגין הוצאות הטיפול, הניהול והביצוע של הסכם הליווי בשיעור של 0.85% מסך עלויות הפרויקט, לא כולל מע"מ, על פי דוח האפס. 2. פרמיה בשיעור של 0.85% עבור כל פוליסה לרוכשים שתוצא על ידי כלל. 3. עמלה בשיעור של 1.5% עבור כל ערבות ביצוע לבעלי המקרקעין שתוצא על ידי הבנק. 4. הוצאות נוספות בהיקף שאינו מהותי בקשר עם הסכם הליווי. 5. מנגנון קביעת הריבית: משתנה (פריים+1.5%).	
מועדי תשלום ריבית ופרעון אשראי		עד תום הפרויקט.	
תניות פיננסיות מרכזיות		- תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון: 1. העמדת הון עצמי בסך של 12,800 אלפי ש"ח המהווה כ-25% מעלויות הפרויקט (לפי דוח אפס) עם מנגנון הון עצמי פוחת בהתאם להתקדמות המכירות בפרויקט, בכפוף לביצוע מכירה מוקדמת של 4 יחידות דיור בסך שלא יפחת מהמפורט בדוח האפס (הגורם המלווה) יאפשר לחברת הבת להתקשר עם משלים הון אשר יעמיד לטובתה סך שלא יעלה על שיעור של 70% מההון העצמי אותו היא נדרשת להשקיע בפרויקט). 2. המצאת דוח אפס עדכני. 3. המצאת היתר בנייה. 4. יצירת שעבוד העודפים בקשר עם הפרויקט וכן הפרויקטים סמטת הגינה 11, רמת השרון; צה"ל 73-59, קרית אונו; ושמואל הנגיד 19, הרצליה (נכון למועד זה השעבודים נרשמו). 5. רישום כל הבטחונות והשעבודים בקשר עם הסכם הליווי לטובת הגורם המלווה. 6. חתימת חוזה עם קבלן לביצוע הפרויקט. 7. שעבוד לטובת הגורם המלווה של פוליסות הביטוח שחברת הבת מחוייבת להמציא.	
תניות מרכזיות אחרות		עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי: 1. בכל מקרה של הפרה או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי הסכם הליווי ו/או נספחיו.	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
2. במקרה בו יתברר כי הצהרות חברת הבת שניתנו לבנק ו/או לכלל אינן נכונות ו/או שלמות ו/או ניתנו שלא תום לב וביגלוי מוחלט ומלא. 3. בקורות מקרה מימוש לגבי המקרקעין, הפרויקט ו/או יחידת דיור הנבנית בפרויקט, חשבון הפרויקט ו/או כל נכס ו/או זכות אחרת המשועבדת לטובת הבנק ו/או כלל ו/או בקורות אירוע מימוש כהגדרתו בערבות/פוליסה לרוכשים ו/או תביעה ו/או דרישה לתשלום על ידי הרוכשים.	
תניות מרכזיות נוספות: 1. אובליגו חברת הבת בבנק בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של 7,500 אלפי ש"ח. 2. אובליגו חברת הבת בכלל בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של 63,500 אלפי ש"ח. 3. אובליגו חברת הבת ו/או קבוצת לוויים שחברת הבת חלק ממנה בבנק בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של חברת הבת ו/או של קבוצת לוויים שחברת הבת חלק ממנה בבנק לא יעלה בכל מקרה על סך של 40,444 אלפי ש"ח. 4. אובליגו חברת הבת ו/או קבוצת לוויים שחברת הבת חלק ממנה בכלל בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת כלל ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של חברת הבת ו/או של קבוצת לוויים שחברת הבת חלק ממנה בכלל לא יעלה בכל מקרה על סך של 367,500 אלפי ש"ח.	
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020	לא.
האם מסוג Non-Recourse	לא.
1. לאחר השלמת הפרויקט לפי כל תנאי הסכם הליווי. 2. קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976. 3. מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי הסכמי הרכישה. 4. פירעון כל האשראים שניתנו לחברת הבת על ידי הבנק ו/או כלל ותשלום של כל יתר התשלומים מכל סוג שהוא המגיעים להם. 5. ביטולן כדין של הערבויות/פוליסות לרוכשים, לפי העניין והשבתן לבנק ו/או לכלל כשהן מובטלות ובלתי נדרשות. 6. קבלת אישורו של פקיד השומה – ככל שזה ידרש לפי תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין. טרם התקיימו התנאים המתלים לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
1. שעבוד זכויות על פי חוזה רכישת הזכויות בפרויקט ביחס לכל אחד מהפרויקטים ורישומם ברשם החברות. 2. משכנתה מדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו), ללא השתתפות אחרים, ומוגבלת לסך של 85 מיליון ש"ח לטובת הגורם המלווה, על מלוא זכויות הבעלות והחכירה של בעלי המקרקעין בתת חלקה חדשה בפרויקט, כשהן נקיות מכל עיקול, שעבוד, צו, הערה, חוב, הליך וזכות צד שלישי. 3. כתב ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של מר ראם רצון, הנמנה על בעלי השליטה בחברה, והחברה (להלן יחד בסעיף זה: " הערבים בהסכם הליווי "), וכן התחייבות בלתי חוזרת לשיפוי על ידי הערבים בהסכם הליווי. 4. שטרי חוב ביחס לפרויקט חתומים על ידי חברת הבת והערבים בהסכם הליווי אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצוינים בהם. 5. שעבוד ספציפי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות של אחרים, של חשבון הפרויקט לטובת הגורם המלווה והמחאה על דרך השעבוד של מלוא זכויותיה של חברת הבת הקיימות והעתידיות בחשבון הפרויקט כמפורט במסמך השעבוד ו/או בכל מסמך אחר שיחתם בין חברת הבת לבין הגורם המלווה. בנוסף, המחאה לטובת הגורם המלווה וזכות עכבון וזכות קיזוז מיוחדת לבנק לגבי חשבון הפרויקט ולגבי כל הסכומים שיגיעו לחברת הבת מהגורם המלווה ו/או באמצעותו ולגבי כל כספי ההלוואות אשר יגיעו לרוכשים אשר יקבלו מהגורם המלווה הלוואות לצורכי רכישת יחידות בפרויקט, וזאת להבטחת כל סכום שעשוי להגיע לגורם המלווה על פי הסכם הליווי או על פי ההסכמים האחרים או איזה מהם בקשר עם הסכם הליווי. 6. שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הגורם המלווה של פוליסות הביטוח שחברת הבת מחוייבת להמציא במסגרת הסכם הליווי ורישומן ברשם החברות.	בטחונות

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2020	פירוט	סוג	
ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.		שעבודים	דרגה ראשונה
-	-		דרגה שנייה
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

10,836	רווח גולמי צפוי
7,521	התאמות לעודפים, סה"כ
18,356	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) ⁹⁴
Q4/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁹⁴ היתרה כוללת את מלוא גובה ההון העצמי הנדרש בפרויקט בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח. עד למועד הדוח הושקעו כ-774 אלפי ש"ח מסך ההון העצמי הנדרש.

15.6. שמואל הנגיד 19, הרצליה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	שמואל הנגיד 19, הרצליה
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6527 חלקה 389 המצויים שמואל הנגיד 19 בהרצליה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38 חיזוק ועיבוי (להלן בסעיף זה: "הסכם תמ"א"), במסגרתו התחייבה החברה הנכדה למתן שירותי בנייה לבעלי המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") לביצוע עבודות חיזוק ועיבוי במבנה מגורים בן 3 קומות ובו 12 יחידות דיור המצוי במקרקעין, בתמורה להענקת כל זכויות הבנייה מכח תמ"א 38, הדרושות לשם בניית עד 11 יחידות דיור החברה הנכדה, צמודותיהן וחלקן היחסי ברכוש המשותף כפי שיאושרו עד מועד הוצאת היתר הבנייה ובהתאם למפורט בהיתר הבנייה (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ, חברה נכדה של החברה (לעיל ולהלן בסעיף זה: "חברה נכדה")
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁹⁵	ברישוי/קיים היתר בנייה בתנאים.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	871 מ"ר.
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q2/2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q1/2020
מועד סיום שיווק צפוי	Q2/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q2/2021
זכויות משפטיות בקרקע	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
הסכמים מיוחדים	-
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) חתימת הסכם התמ"א על ידי כל הבעלים בתוך 12 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים. (2) בתוך 9 חודשים ממועד הגשת תכניות ההגשה (כהגדרת המועד בהסכם התמ"א) תתקבל החלטת ועדה ראשונה לפיה יינתן היתר בנייה לפרויקט. (3) ככל ולא נחתם הסכם התמ"א על ידי כל הבעלים, התקבל אישורו של המפקח על רישום המקרקעין לביצוע הפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד התקיימות כל התנאים המאפשרים לבעלים לפנות למפקח כאמור בתביעה. היתר בנייה צפוי להתקבל לאחר תשלום אגרות ובכוונת החברה הנכדה להתחיל בביצוע הבנייה בשבועות הקרובים.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפיננסי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	-
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	12
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.
נושאים מיוחדים	-

כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

95

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,177	11%	ברישוי/קיים היתר בנייה בתנאים.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווננו)
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
2,743	2,743	2,743	2,743	2,743	2,743	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	4,884	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
13,452	13,452	13,452	13,452	13,452	13,452	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
21,079	21,079	21,079	21,079	21,079	21,079	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (%)
Q1/2023	Q1/2023	Q1/2023	Q3/2023	Q3/2023	Q3/2023	מועד השלמת בנייה צפוי

⁹⁶ לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.

⁹⁷ העלויות שנצברו בפועל בפרויקט בסעיף "עלויות בגין פרויקטים עתידיים" ליום 31 בדצמבר 2020 הינן בסך של כ-530 אלפי ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020				כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	1	-	-	1	2	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	83	-	-	83	166	יחידות דיור (מ"ר)	
-	20.7	-	-	21	20.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	1	1	1	2	2	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	83	83	83	166	166	יחידות דיור (מ"ר)	
-	20.7	20.7	20.7	20.9	20.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
26,478	26,478	26,478	26,478	26,478	26,478	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	1,720	1,720	1,720	3,464	3,464	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	7%	7%	7%	15%	15%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
11	10	10	10	9	9	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,177	1,094	1,094	1,094	1,011	1,011	יחידות דיור (מ"ר)	
332	431	431	431	530	530	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
2	1	1	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
20.9	21	21	21	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-	243	עד ליום 31.12.2020
1,158	1,491	2021
1,544	1,389	2022
762	341	2023
-	-	2024 ואילך
3,464	3,464	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
26,478	26,478	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
21,079	21,079	עלויות פרויקט צפויות	
5,399	5,399	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברו"ה	
5,399	5,399	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
20.4	20.4	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
20.2	20.2	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(2,027)	(1,013)	5,399	1,013	2,027	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,781	890	5,399	(890)	(1,781)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה סמוך למועד פרסום הדוח		- בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "כלל"; הבנק וכלל יקראו להלן בסעיף זה יחד: "הגורם המלווה").	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם ליווי מיום 17 במרץ 2021, לפיו התקשרה החברה הנכדה עם הבנק וכלל לקבלת שירותי מימון, וכן התקשרה עם כלל לקבלת שירותים ביטוחיים שונים בקשר עם הפרויקט אשר נבנה על המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").	
סה"כ מסגרת		1. מסגרת אשראי כספי בסך מצטבר שלא יעלה על 7 מיליוני ש"ח. 2. מסגרת פוליסות לרוכשי הדירות בסך מצטבר שלא יעלה על 24 מיליון ש"ח. 3. ערבויות ביצוע פוחתות לטובת בעלי המקרקעין בסך מצטבר שלא יעלה על 1.5 מיליוני ש"ח. 4. ערבות בדק ורישום בסך של כ-150 אלפי ש"ח.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		מסך מסגרת האשראי נותר לניצול סך של 7,000 אלפי ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		1. דמי ניהול בגין הוצאות הטיפול, הניהול והביצוע של הסכם הליווי בשיעור של 1.15% מסך עלויות הפרויקט, לא כולל מע"מ, על פי דוח האפס. 2. פרמיה בשיעור של 0.85% עבור כל פוליסה לרוכשים שתוצא על ידי כלל. 3. עמלה בשיעור של 1.5% עבור כל ערבות ביצוע לבעלי המקרקעין שתוצא על ידי כלל (לרבות ביחס להנפקת ערבות הבדק וערבות הרישום בשינוי המתחייב מכך שהעמלה תשולם לבנק). 4. הוצאות נוספות בהיקף שאינו מהותי בקשר עם הסכם ליווי. 5. מנגנון קביעת הריבית: משתנה (פריים + 1.5%).	
מועדי תשלום ריבית ופרעון אשראי		עד תום הפרויקט.	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות		תנאים מקדמיים עיקריים להעמדת המימון: 1. העמדת הון עצמי בסך של 4,300 אלפי ש"ח המהווה כ-21% מעלויות הפרויקט (לפי דוח אפס) עם מנגנון הון עצמי פוחת בהתאם להתקדמות המכירות בפרויקט, בכפוף לביצוע מכירה מוקדמת של 2 יחידות דיור בסך שלא יפחת מהמפורט בדוח האפס (הגורם המלווה יאפשר לחברה הנכדה להתקשר עם משלים הון אשר יעמיד לטובתה סך שלא יעלה על שיעור של 70% מההון העצמי אותו היא נדרשת להשקיע בפרויקט). 2. המצאת דוח אפס עדכני. 3. המצאת היתר בנייה. 4. יצירת שעבוד העודפים בקשר עם הפרויקט וכן הפרויקטים סמטת הגינה 11, רמת השרון; צה"ל 59-73, קרית אונו; ושיריאל 30-42, ראשון לציון (נכון למועד זה השעבודים נרשמו). 5. רישום כל הבטחונות והשעבודים בקשר עם הסכם הליווי לטובת הגורם המלווה. 6. חתימת חוזה עם קבלן לביצוע הפרויקט. 7. שעבוד לטובת הגורם המלווה של פוליסות הביטוח שהחברה הנכדה מחוייבת להמציא.	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי: 1. בכל מקרה של הפרה או אי קיום תנאי הסכם הליווי ו/או נספחיו. 2. במקרה בו יתברר כי הצהרות חברת הבת שניתנו לבנק ו/או לכלל אינן נכונות ו/או שלמות ו/או ניתנו שלא תום לב וביגלוי מוחלט ומלא. 3. בקרות מקרה מימוש לגבי המקרקעין, הפרויקט ו/או יחידת דיור הנבנית בפרויקט, חשבון הפרויקט ו/או כל נכס ו/או זכות אחרת המשועבדת לטובת הבנק ו/או כלל ו/או בקרות אירוע מימוש כהגדרתו בערבות/פוליסה לרוכשים ו/או תביעה ו/או דרישה לתשלום על ידי הרוכשים. תניות מרכזיות נוספות: 1. אובליגו החברה הנכדה בבנק בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של 3,500 אלפי ש"ח. 2. אובליגו החברה הנכדה בכלל בקשר עם הפרויקט לא יעלה בכל מקרה על סך של 25,500 אלפי ש"ח. 3. אובליגו החברה הנכדה ו/או קבוצת לוויים שהחברה הנכדה חלק ממנה בבנק בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של החברה הנכדה ו/או של קבוצת לוויים שהחברה הנכדה חלק ממנה בבנק לא יעלה בכל מקרה על סך של 38,050 אלפי ש"ח. 4. אובליגו החברה הנכדה ו/או קבוצת לוויים שהחברה הנכדה חלק ממנה בכלל בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת כלל ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של החברה הנכדה ו/או של קבוצת לוויים שהחברה הנכדה חלק ממנה בכלל לא יעלה בכל מקרה על סך של 390,000 אלפי ש"ח.	
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020
לא.	האם מסוג Non-Recourse
1. לאחר השלמת הפרויקט לפי כל תנאי הסכם הליווי. 2. קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס לפי תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה), התשל"ז-1976. 3. מסירת החזקה ביחידות בפרויקט לרוכשים כשהן מושלמות על פי הסכמי הרכישה. 4. פירעון כל האשראים שניתנו לחברה הנכדה ידי הבנק ו/או כלל ותשלום של כל יתר התשלומים מכל סוג שהוא המגיעים להם. 5. ביטולן כדין של הערבויות/פוליסות לרוכשים, לפי העניין והשבתן לבנק ו/או לכלל כשהן מובטלות ובלתי נדרשות. 6. קבלת אישורו של פקיד השומה – ככל שזה ידרש לפי תיקון 70 לחוק מיסוי מקרקעין. טרם התקיימו התנאים המתלים לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
1. שעבוד זכויות על פי חוזה רכישת הזכויות בפרויקט ורישומן ברשם החברות. 2. משכנתה מדרגה ראשונה ושווה (פרי-פסו), ללא השתתפות אחרים, ומוגבלת לסך של 35 מיליון ש"ח לטובת הגורם המלווה על מלוא זכויות הבעלות והחכירה של בעלי המקרקעין בתת חלקה חדשה בפרויקט, כשהן נקיות מכל עיקול, שעבוד, צו, הערה, חוב, הליך וזכות צד שלישי. 3. כתב ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של ה"ה ראם רצון ועמית גלר, בעלי השליטה בחברה, החברה ואב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן יחד בסעיף זה: "הערבים בהסכם הליווי"), וכן התחייבות בלתי חוזרת לשיפוי על ידי הערבים בהסכם הליווי. 4. שטרי חוב ביחס לפרויקט חתומים על ידי החברה הנכדה והערבים בהסכם הליווי אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצוינים בהם. 5. שעבוד ספציפי ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות של אחרים, של חשבון הפרויקט לטובת הגורם המלווה והמחאה על דרך השעבוד של מלוא זכויותיה של החברה הנכדה הקיימות והעתידיות בחשבון הפרויקט כמפורט במסמך השעבוד ו/או בכל מסמך אחר שיחתם בין החברה הנכדה לבין הגורם המלווה. בנוסף, המחאה לטובת הגורם המלווה וזכות עכבון וזכות קיזוז מיוחדת לבנק לגבי חשבון הפרויקט ולגבי כל הסכומים שיגיעו לחברה הנכדה מהגורם המלווה ו/או באמצעותו ולגבי כל כספי ההלוואות אשר יגיעו לרוכשים אשר יקבלו מהגורם המלווה הלוואות לצורכי רכישת יחידות בפרויקט, וזאת להבטחת כל סכום שעשוי להגיע לגורם המלווה על פי הסכם הליווי או על פי ההסכמים האחרים או איזה מהם בקשר עם הסכם הליווי. 6. שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הגורם המלווה של פוליסות הביטוח שהחברה הנכדה מחוייבת להמציא במסגרת הסכם הליווי ורישומן ברשם החברות.	בטחונות

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2020	פירוט	סוג	
ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.		דרגה ראשונה	שעבודים
-	-	דרגה שנייה	
-	-	אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

5,399	רווח גולמי צפוי
1,928	התאמות לעודפים, סה"כ
7,327	סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) ⁹⁸
Q3/2023	מועד צפוי למשיכת עודפים
ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים" בסעיף קטן (ח) לעיל.	תנאים מתלים למשיכת עודפים

⁹⁸ היתרה כוללת את מלוא גובה ההון העצמי הנדרש בפרויקט בסך של כ-4.2 מיליון ש"ח. עד למועד הדוח הושקעו כ-530 אלפי ש"ח מסך ההון העצמי הנדרש.

15.7. י"ד הבנים 12, פתח תקווה

(א) הצגת הפרויקט

שם הפרויקט	י"ד הבנים 12, פתח תקווה
מיקום הפרויקט	מקרקעין הידועים כגוש 6714 חלקה 278 בי"ד הבנים 12 בפתח תקווה (להלן בסעיף זה: "המקרקעין").
תיאור קצר של הפרויקט	הסכם תמ"א 38 חיזוק ועיבוי (להלן בסעיף זה: "הסכם תמ"א"), במסגרתו התחייבה חברת הבת למתן שירותי בנייה לבעלי המקרקעין (להלן בסעיף זה: "הבעלים") לביצוע עבודות חיזוק ועיבוי במבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע ובו 12 יחידות דיור המצוי במקרקעין, בתמורה למלוא זכויות הבנייה בהתאם להוראות תמ"א 38, לרבות תיקון מס' 3 לתמ"א 38, וכן מלוא זכויות הבנייה שטרם נוצלו על ידי הבעלים בהתאם לתכניות בניין עיר הקיימות וכן זכויות בנייה שיינתנו עד מועד קבלת היתר הבנייה הדרושות לשם בניית עד 10 יחידות דיור חדשות במקרקעין (להלן בסעיף זה: "הפרויקט").
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%
מבנה האחזקה בפרויקט	באמצעות בית חסון יזמות ובניה בע"מ, חברת בת של החברה (לעיל ולהלן: "חברת הבת"), שהינה השותף הכללי בבית חסון י"ד הבנים 12 שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "השותפות").
ציון שמות השותפים לפרויקט	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות.
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט ⁹⁹	ברישו/קיים היתר בנייה בתנאים.
שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	983 מ"ר.
מועד מתוכנן לסיום עבודות הקמה	Q2/2023
מועד התחלת שיווק הפרויקט	Q2/2020
מועד סיום שיווק צפוי	Q2/2023
הסכמים עם קבלני ביצוע	טרם נחתם הסכם עם קבלן ביצוע.
מועד התחלת עבודות הקמה	Q1/2020
זכויות משפטיות בקרקע	תמ"א 38 חיזוק ועיבוי.
הסכמים מיוחדים	-
התניות עיקריות להתחלת ביצועו של הפרויקט	(1) לא יאוחר מ-60 ימים ממועד חתימת הסכם התמ"א על ידי ראשון הבעלים חתמו כל הבעלים על הסכם התמ"א כדן ובחלוף 7 ימי עסקים ממועד חתימת הבעלים כאמור, תחתום חברת הבת על הסכם התמ"א כדן. (2) קבלת היתר בנייה לביצוע הפרויקט בתוך 24 חודשים ממועד הגשת הבקשה לרשות המקומית. (3) שלא יחול שינוי בהוראות תיקון מס' 62 לחוק מיסוי מקרקעין באופן שלא יהיה פטור ממס שבח במתווה הקיים במועד החתימה על הסכם התמ"א ו/או יחול שינוי כלשהו שיגרום לחיוב בהיטלי השבחה או מע"מ וזאת עד קבלת היתר הבנייה לפרויקט. במהלך חודש מרץ 2021 החלו עבודות הבנייה בפרויקט.
שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	100%
שיעור הסכמה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות	-
מס' הדיירים עימם נחתם הסכם	12
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו	-
צפי עלויות אחרות ובכלל זה עלויות הריסה	-
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	לא ידוע לחברה על חשיפות מהותיות.
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא בוצע אומדן.
דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט	קיימות תשתיות סביבתיות מלאות.

⁹⁹ כל הפרויקטים של החברה הם בתחום ההתחדשות העירונית, ולא מתבצעת רכישת קרקע בפועל. התאריכים מציינים את מועד קבלת היתר הבנייה.

שם הפרויקט	י"ד הבנים 12, פתח תקווה
נושאים מיוחדים	-

(ב) מצבו התכנוני של הפרויקט

מצב תכנוני לפרויקט, ליום 31.12.2020			
מצב תכנוני נוכחי			
סוג מלאי	סה"כ שטחים (פלדלת, מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
יחידות דיור	1,147	10 ¹⁰⁰	התקבל היתר בנייה.
שטחי מסחר	-	-	-
זכויות בנייה לא מנוצלות	-	-	-

(ג) עלויות שהושקעו ושיושקעו בפרויקט (באלפי ש"ח)

2019	2020					
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	כל התקופה	
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים, ואגרות
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין בנייה
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונט)
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת
-	-	-	-	-	-	סה"כ עלות מצטברת בספרים
3,385	3,385	3,385	3,385	3,385	3,385	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
5,090	5,090	5,090	5,090	5,090	5,090	עלויות בגין פיתוח, מסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
11,693	11,693	11,693	11,693	11,693	11,693	עלויות בגין בנייה שטרם הושקעו (אומדן)
-	-	-	-	-	-	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן)
20,168	20,168	20,168	20,168	20,168	20,168	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
-	-	-	-	-	-	שיעור השלמה כספי (%)
Q1/2023	Q1/2023	Q1/2023	Q1/2023	Q2/2023	Q2/2023	מועד השלמת בנייה צפוי

¹⁰⁰ לא כולל היחידות של בעלי הזכויות במקרקעין.

¹⁰¹ העלויות שנצברו בפועל בפרויקט בסעיף "עלויות בגין פרויקטים עתידיים" ליום 31 בדצמבר 2020 עומד על סך של כ-2.4 מיליון ש"ח וכולל יתרה בגין עודפי עלות מרכישת בית חסון בסך של כ-1.25 מיליון ש"ח.

(ד) שיווק הפרויקט

2019	2020				כל התקופה		
	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4			
-	-	-	-	1	1	מס' יחידות דיור	חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	112	112	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	15.9	15.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת
-	-	-	-	1	1	מס' יחידות דיור	חוזים מצטברים עד לסוף התקופה
-	-	-	-	112	112	יחידות דיור (מ"ר)	
-	-	-	-	15.9	15.9	יחידות דיור (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה
23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)	שיעור השיווק של הפרויקט
-	-	-	-	1,784	1,784	סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)	
-	-	-	-	9%	9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)	
10	10	10	10	9	9	מס' יחידות דיור	שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים
1,147	1,147	1,147	1,147	1,035	1,035	יחידות דיור (מ"ר)	
1,491	1,565	1,565	1,565	2,392	2,392	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	
1	1	1	1	-	-	מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח	
15.9	15.9	15.9	15.9	-	-	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) בחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד מועד הדוח במטבע מסחרי	

(ה) הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט

סה"כ הכנסות שהוכרו / שיוכרו בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל בגין חוזים חתומים (אלפי ש"ח, לא כולל מע"מ)	
-	125	עד ליום 31.12.2020
595	1,257	2021
793	-	2022
396	402	2023
-	-	2024 ואילך
1,784	1,784	סה"כ

(ו) רווחיות גולמית מהפרויקט (אלפי ש"ח)¹⁰²

אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (אלפי ש"ח)			
שנת 2019	שנת 2020		
23,000	23,000	הכנסות צפויות בגין הפרויקט	
20,168	20,168	עלויות פרויקט צפויות	
2,832	2,832	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט	
-	-	מתוכו, רווח שכבר הוכר ברו"ה	
2,832	2,832	מתוכו, רווח שטרם הוכר ברו"ה	
12.3	12.3	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)	
17.1	17.1	מגורים	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים)
-	-	מסחרי	
-	-	משרדים	
-	-	אחר	

(ז) ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר מהפרויקט (אלפי ש"ח)

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר (באלפי ש"ח)					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	
(1,783)	(891)	2,832	891	1,783	השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר
1,439	719	2,832	(719)	(1,439)	השפעת שינוי בעלויות ההקמה (עלות המכר) למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר

¹⁰² בנוסף, הוכר רווח הזדמנותי במסגרת רכישת בית חסון בסך של כ-1.25 מיליון ש"ח.

(ח) מימון ספציפי שנלקח לפרויקט (אלפי ש"ח)

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט			
יתרות בדוח על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	31.12.2020	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
	31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר	-
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	-
יתרה סמוך למועד פרסום הדוח		-	
מוסד מלווה		מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה יחד: "המוסד המלווה").	
תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה		הסכם למימון וליווי פרויקט בנייה מסוג תמ"א 38 חיזוק ועיבוי בין השותפות, חברת הבת שהינה השותף הכללי בשותפות, החברה ומר ראם רצון כערבים להסכם כאמור, לבין המוסד המלווה שנחתם ביום 20 בינואר 2021 (להלן בסעיף זה: "הסכם הליווי").	
סה"כ מסגרת		1. מסגרת אשראי כספי מקסימלית בסך של 6,000 אלפי ש"ח המהווה כ-36% מעלויות הפרויקט לפי דוח אפס. 2. מסגרת פוליסות ביטוח מכוח חוק המכר מקסימלית בסך כולל של 20,000 אלפי ש"ח. 3. ערבות ביצוע בסך של 1,400 אלפי ש"ח, צמודה למדד המחירים לצרכן.	
מתוכה, יתרה שטרם נוצלה		6,000 אלפי ש"ח.	
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית		1. עמלת ליווי בשיעור של 1.2% מעלויות הפרויקט לא כולל מע"מ, לפי דוח האפס. 2. מסגרת האשראי הכספי תישא ריבית משתנה בשיעור של פריים + 1.35%. 3. עמלה בגין הנפקת פוליסות ביטוח מכוח חוק המכר בשיעור שנתי של 0.85% מסכום כל פוליסה כאמור. 4. עמלה בגין ערבות ביצוע בשיעור שנתי של 1.4%.	
מועדי תשלום ריבית ופרעון אשראי		1. האשראי הכספי יפרע עד לא יאוחר מ-7 רבעונים מיום העמדת אשראי ראשון בפרויקט. 2. פוליסות הביטוח מכוח חוק המכר יפקעו וכל עלות בגינן תיפרע עד ליום 1 בספטמבר 2023. 3. ערבות הביצוע תפקע וכל עלות בגינה תיפרע עד ליום 1 בספטמבר 2023.	
תניות פיננסיות מרכזיות		-	
תניות מרכזיות אחרות		<u>תנאים מוקדמים עיקריים להעמדת האשראי</u> 1. העמדת הון עצמי בסך של 2,843 אלפי ש"ח המהווה כ-17% מעלויות הפרויקט (לפי דוח אפס) עם מנגנון הון עצמי פוחת בהתאם להתקדמות המכירות בפרויקט, בכפוף לביצוע מכירה מוקדמת של 2 יחידות דיור בסך של יפחת מהמפורט בדוח האפס, והיתרה באמצעות השלמת הון עצמי. 2. מסירת דוח אפס עדכני לגורם המלווה. 3. חתימה על הסכם משולש בין השותפות, הגורם המלווה והדיירים בפרויקט. 4. העמדה ורישום של כל הבטחונות הנדרשים במרשמים הרלוונטיים. 5. ביצוע מכירות מוקדמות של לא פחות מ-2 דירות בהיקף שלא יפחת מהנקוב בדוח אפס (לכל יחידה בנפרד). 6. הפקדת סכומים בחשבון הפרויקט, שאינם נמוכים מ-15% מהתמורה בגין כל מכירה מוקדמת (ובלבד שהומצאו פנקסי שוברים). 7. קבלת היתר בנייה. 8. חתימה על הסכם קבלן עם קבלן לבניית הפרויקט, כמפורט בהסכם הליווי. 9. החתמת כל הדיירים בפרויקט על הסכם התמ"א.	
		<u>עילות מרכזיות להעמדה לפירעון מיידי</u> 1. בקרות מקרה מימוש (כהגדרתו בהסכם הליווי).	

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
2. אם יחול שינוי שליטה או שינוי באחזקות השותפות במישרין או בעקיפין. 3. אם תפסק פעילות השותפות או ישונה תחום פעילותה או במקרה בו הפסיקה לפרוץ חובותיה. 4. אם תשועבדנה זכויות השותפות במקרקעין ללא הסכמת המוסד המלווה בכתב. 5. אם בוטלה בטוחה או חל שינוי לרעה בשווי הבטוחות שניתנו ולא הועמדו במקומן בטוחות אחרות בתוך 14 ימים ממועד הדרישה. 6. במקרה של הפסקת הבנייה העולה על 30 יום או הפסקה מצטברת העולה על 60 יום בבניית הפרויקט או במקרה שעל פי חוות דעת המפקח חל או עתיד לחול עיכוב לתקופה העולה על 90 יום לעומת לוח הזמנים הקבוע בהסכם הליווי. 7. חריגה בשיעור של מעל 8% מתקציב הפרויקט לעומת דוח אפס והחריגה לא אושרה על ידי המוסד המלווה בכתב ומראש. 8. אם יסתבר על פי דוח מפקח עדכני, כי רווחיות הפרויקט נמוכה משיעור הקבוע בהסכם הליווי. 9. במקרה של סטייה מהותית מהתכנון והמפרטים של הפרויקט או אם יתברר כי היו חריגות בלתי מאושרות מהיתרי הבנייה ו/או הרשיונות ו/או כל אישור אחר שניתן בקשר עם הפרויקט.	
<u>מגבלות והתחייבויות בקשר עם מכירת דירות חברת הבת</u> 1. השותפות מתחייבת למכור את יחידות הדיור בהתאם לתנאי הסכם הליווי ובכל מקרה באופן שיאפשר עמידה בתזרים המזומנים הדרוש לפרויקט. 2. מחירי המכירה לא יפחתו ביותר משיעור של 5% (במצטבר לכל המכירות שבוצעו עד למועד ביצוע החישוב, ולכל מכירה בנפרד) מהקבוע בדוח האפס, התשלום הראשון לא יפחת משיעור של 15% מהתמורה ופריסת יתר התשלומים תהיה קבוע בהסכם הליווי. 3. השותפות אינה ראשית למכור את יחידות הדיור בעסקאות חליפין או בכל אופן אחר שמשמעו אי הפקדה של התקבולים בחשבון הפרויקט.	
לא.	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות ליום 31.12.2020
לא.	האם מסוג Non-Recourse
לאחר פירעון האשראי (כהגדרתו בהסכם הליווי) במלואו תשוחרר היתרה שבחשבון הפרויקט, כפוף להתחייבות המוסד המלווה כלפי רשויות המס לשמירת סכומים או פיקדונות בקשר עם קבלת "טופס 50" ככל שיהיו. למרות האמור לעיל, המוסד המלווה רשאי על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט לשחרר לחברת הבת על פי בקשתה סכומים על חשבון העודפים עוד לפני פירעון האשראי במלואו באופן ובתנאים שיאשר המוסד המלווה, ובלבד שהאשראי הכספי נפרע במלואו וכן לא צפויה, לדעת המוסד המלווה, צריכת אשראי כספי נוספת. טרם התקיימו התנאים המתלים לשחרור עודפים מחשבון הליווי.	תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים
1. משכנתה מדרגה ראשונה, מוגבלת בסך של 33 מיליון ש"ח לטובת הגורם המלווה, על מלוא זכויות הבעלות של הדיירים ביחידה הרישומית בפרויקט, וכל המחובר או שיחובר אליה בעתיד, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות צד שלישי. 2. שעבוד קבוע וצף מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, את כל הנכסים (לרבות תמורותיהם וההכנסות והפירות בגינם או הנובעים מאיזה מהם), כשהם נקיים וחופשיים מכל התחייבות, שעבוד, עקול, משכון או זכויות כלשהן לטובת צד שלישי, ובכלל זה: (א) מלוא זכויות השותפות במקרקעין ובפרויקט; (ב) מלוא זכויות השותפות בקשר עם הסכם הקבלן, וכן מלוא זכויות השותפות בקשר עם האדריכל, קבלני משנה, ספקים ונותני שירותים שונים, לרבות כל הציוד והחומרים והכל בקשר עם הפרויקט; (ג) מלוא זכויות השותפות בחשבון הפרויקט; (ד) מלוא זכויות השותפות כלפי רוכשי יחידות בפרויקט, לרבות כספים שמגיעים או שיגיעו לשותפות מרוכשי יחידות בפרויקט ולרבות יתר הזכויות החוזיות של השותפות בקשר עם הסכמי מכירת דירות השותפות לרוכשים, כפי שנערכו ונחתמו או יערכו ויחתמו מעת לעת; (ה) מלוא הזכויות על פי פוליסות הביטוח בקשר עם הפרויקט; (ו) מלוא הזכויות לקבלת החזרי כספים בקשר לפרויקט המגיעים ו/או אשר יגיעו לשותפות מכל גורם; (ח) מלוא זכויות השותפות בחשבון הליווי בפרויקט אנשי בראשית 8, הוד השרון ופירעון כל האשראי על פי הסכם הליווי בהסכם הליווי באנשי בראשית 8, הוד השרון; ו-(ט) מלוא זכויות השותפות בחשבון הליווי בפרויקט שברץ 5, רעננה ופירעון כל האשראי על פי הסכם הליווי בהסכם הליווי שברץ 5, רעננה (להלן ביחד בסעיף זה: "הרכוש המשועבד"). 3. כל זכויות השותפות לפיצוי או לשיפוי וכל זכות אחרת שתהיה לה כלפי צד שלישי בשל אובדן, נזק או הפקעה של הרכוש המשועבד, לרבות זכויות כאמור הנובעות מביטוח הרכוש המשועבד וזכויות כאמור על פי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, התשכ"א-1961 או על פי כל דין אחר. 4. כל זכויותיה של השותפות לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהן כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חברות המס של השותפות, ככל שהשותפות תהא זכאית להן במועד מימוש השעבוד או הרכוש המשועבד, ככל שימומש, וכן לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכותה של השותפות לעשות שימוש או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש השעבוד או הרכוש המשועבד. 5. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה ראשונה בדרגה על דרך שעבוד, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, את מלוא זכויות החברה והשותף הכללי בשותפות מכל מין וסוג שהוא לרבות מכוח כל הסכם שנחתם ו/או יחתם בקשר עם המניות האמורות ו/או הזכויות האמורות ו/או כל זכות לקבלת כספים, תקבולים והכנסות מכל מין וסוג שהוא, שהחברה והשותף הכללי זכאים ו/או יהיו זכאים לקבל במישרין ו/או בעקיפין, בקשר עם	בטחונות

מימון ספציפי שנלקח לפרויקט	
המניות ו/או הזכויות האמורות ו/או כל זכות שלהם בשותפות שיהיו זכאים לה בעתיד, וכל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ולמניות האמורות וכל הבטוחות והערבויות שניתנו להם להבטחת הזכויות הנ"ל.	
6. ערבות אישית של החברה, השותף הכללי ומר ראם רצון, בעל השליטה בחברה, להסכם הליווי.	

(ט) שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	הסכום המובטח (למועד הדוח) 31.12.2020
שעבודים	דרגה ראשונה	ראו פירוט בטחונות בס"ק (ח) לעיל.
	דרגה שנייה	-
אחר (הערות אזהרה וכיו"ב)	-	-

(י) התאמה בין הרווח הגולמי הצפוי ובין יתרת העודפים הצפויה למשיכה בפרויקט (באלפי ש"ח)

רווח גולמי צפוי	2,832
התאמות לעודפים, סה"כ	2,528
סה"כ עודפים צפויים למשיכה (כולל הון עצמי) ¹⁰³	5,360
מועד צפוי למשיכת עודפים	Q2/2023
תנאים מתלים למשיכת עודפים	ראו שורת "תנאים לשחרור עודפים" בסעיף קטן (ח) לעיל.

הטבלאות האמורות בסעיף 15 זה לעיל כוללות מידע צופה פני עתיד (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך) ביחס למועדי תחילה וסיום בנייה משוערים של הפרויקטים לעיל, מועדי תחילה וסיום שיווק, עלויות מימון שצפויות להיות מהוונות לפרויקטים, מצב תכנוני מתוכנן, שווי מימוש נטו, צפי ההכנסות והרווחיות הגולמית הצפויה, לרבות שיעורה, עודפים למשיכה ומועדי משיכה, עלויות שטרם הושקעו, לרבות בגין קרקע, פיתוח, מיסים ואגרות, בנייה ומימון והוצאות הנהלה וכלליות (להלן: "פרטי המידע"). פרטי המידע בדבר הפרויקטים המפורטים לעיל מבוססים על אומדנים של החברה ועל תכניותיה העסקיות ואולם בשלב זה אין ודאות כי אומדנים ותכניות אלו אכן יתממשו היות והינם מבוססים על מידע שאיננו בשליטת החברה בלבד, לרבות אופן התקדמות הבנייה, קצב קבלת היתרי בנייה, השגת מימון, ככל הנדרש, עלויות תכנון ובנייה, הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים לשטחים המוצעים, קצב התקדמות הפרויקטים ושיווקם, מכירת יתרת המלאי בפרויקטים, מחירי המכירה הצפויים על ידי החברה של היחידות בפרויקטים, עמידת הרוכשים בהתחייבויותיהם על פי ההסכמים עמם ועמידה בסכומים המוערכים על ידי החברה בקשר עם עלויות הפרויקטים. לפיכך, אין ודאות כי הערכות אלו תתממשנה. כמו כן, בהתאמה, אין ודאות בדבר הצפי לרווחים הנובע מפרויקטים אלו ושיעורם, מאותן סיבות, והם, כמו גם יתר פרטי המידע שלעיל עשויים להתממש באופן שונה ואף באופן שונה מהותית מהצפוי או הנאמד על ידי החברה בשל שינוי באיזו מההנחות עליהם הם מבוססים.

¹⁰³ היתרה כוללת את מלוא גובה ההון העצמי הנדרש בפרויקט בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח. עד למועד הדוח הושקעו כ-1.1 מיליוני ש"ח מסך ההון העצמי הנדרש.

16. תיאור פעילות הקבוצה – תחום ביצוע עבודות הבנייה

16.1 כללי

פעילות הקבוצה בתחום ביצוע עבודות הבנייה נעשית באמצעות, אב-גד הנדסה אזרחית, חברת בת (100%) של החברה.

אב-גד הנדסה אזרחית מעניקה שירותי קבלן ביצוע בחלק מהפרויקטים של התחדשות עירונית שמבצעות חברות הקבוצה וכן עוסקת בביצוע עבודות התשתית והפיתוח בקשר לפרויקטים אותם היא מבצעת. במסגרת הפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה, היא מתקשרת, עם נותני שירותים וספקי שירות שונים כדוגמת קבלני ביצוע נוספים, אדריכלים, מפקחים, מהנדסים ויועצים שונים, לרבות לעניין קונסטרוקציה, חשמל ואינסטלציה.

ביצוע הפרויקטים לרבות ביצוע של כל עבודות הבנייה המפורטות בתכניות ובהסכמים השונים נעשה, לרוב, באמצעות אב-גד הנדסה אזרחית בשיתוף פעולה עם קבלני ביצוע נוספים, הן בפרויקטים בהם חלק הקבוצה הינו 100% והן בפרויקטים בהם חברות הקבוצה שותפות עם צדדים שלישיים. עבודות הביצוע משתנות בין פרויקט לפרויקט אך בבסיסן כוללות את בניית הדירות החדשות, לרבות, בנייה של מרתפי חניה, מחסנים, מעליות ואף ביצוע עבודות פיתוח וגינון בשטח המקרקעין עליהם בנוי המבנה, הכל לפי העניין. נכון למועד הדוח מבצעת אב-גד הנדסה אזרחית 7 פרויקטים שונים עבור חברות הקבוצה.

ביום 15 במרץ 2019 התקשרו החברה ואב-גד הנדסה אזרחית בהסכם ניהול, לפיו מספקת החברה לאב-גד הנדסה אזרחית שירותי ניהול הכוללים שימוש במשרדי החברה, שירותי מזכירות, ייעוץ שוטף בכל הקשור לניהול עובדים וניהול אתרי בנייה, שירותי הנהלת חשבונות וניהול כספים ושירותי ייעוץ בניהול העסקים השוטף והאסטרטגי (להלן בסעיף זה: "שירותי הניהול"). בתמורה לשירותי הניהול משלמת אב-גד הנדסה אזרחית לחברה סך של 100 אלפי ש"ח בחודש, בצירוף מע"מ.

16.2 מבנה תחום ביצוע עבודות הבנייה ושינויים החלים בו

בתחום ביצוע עבודות הבנייה בישראל פועלים גופים רבים העוסקים במתן שירותי בנייה קבלניים, בהיקפים משתנים, עליהם נמנים גופים קטנים המבצעים פרויקטים בני מספר יחידות דיור מועט וגופים גדולים המבצעים פרויקטים בני מאות ואלפי יחידות דיור (להלן: "קבלן הביצוע").

לצורך בניית פרויקט התחדשות עירונית מתקשרת החברה המבצעת את הפרויקט (להלן: "חברת הפרויקט") עם קבלן ביצוע בהסכם למתן שירותי בנייה המסדיר את אופן ביצוע שלבי הפרויקט השונים, ובאופן כזה שרווחיות חברת הפרויקט בביצוע הפרויקט נגזרת, בעיקר, בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו בהסכם הנ"ל ולדרך ניהולן את הפרויקט. התקשרויות חברות הקבוצה עם קבלן הביצוע דומות במהותן, וכוללות, בין היתר, את התנאים העיקריים הבאים:

(א) עבודות הבנייה אותן מתחייב קבלן הביצוע לבצע כוללות את כל עבודות הבנייה הנדרשות בהתאם לתכניות והמפרטים מכח הסכמי התמ"א והפינוי-בינוי בהן מתקשרת חברת הפרויקט, החל מתחילתן ועד לקבלת "טופס 4" וקבלת תעודת גמר באופן מושלם סופי ומלא בשיטת "עד המפתח" (Turn Key Project). כמו כן, במסגרת זו מתחייב קבלן הביצוע לבצע את עבודות הבדק בתקופת הבדק והאחריות גם לאחר השלמת הפרויקט.

(ב) התשלום לקבלן הביצוע בעבור ביצוע העבודות הינו סכום סופי וקבוע (פאושלי), הנושא הפרשי הצמדה בהתאם לשיעור עליית מדד תשומות הבנייה, ותשלום מבוצע לשיעורין, כנגד קבלת

חשבון מפורט בדבר העבודות שבוצעו בפועל ובכפוף לאישורו של מפקח הפרויקט מטעם התאגיד הבנקאי המלווה את הפרויקט (להלן בסעיף זה: "המפקח").¹⁰⁴

(ג) ההסכם קובע את מסגרת הזמנים ושלבי הביצוע של העבודות, ונקבעות הוראות בדבר דיווח קבלן הביצוע למפקח על בסיס חודשי והוראות דומות אחרות בקשר עם הפיקוח של חברת הפרויקט וחובות הדיווח החלות בקשר עם ביצוע והתקדמות העבודות. יצוין כי, בדרך כלל, ישנה החרגה ממניין הימים הנקובים בלוחות הזמנים לאירועים מסוימים, הכוללים מקרי כח עליון, שביתה ארצית, מחסור ארצי בחומרי בנייה, צווים שלא הוצאו בגין מעשים ומחדלים מצד קבלן הביצוע ו/או גורם אחר שאינו בשליטתו.

(ד) חברות הקבוצה נוהגת לקבוע בהסכמים מגבלה לפיה הסבה ו/או העברת זכות ו/או התחייבות מצד קבלן הביצוע כפופה לאישור חברות הפרויקט, וכי במסגרת חתימת ההסכם נותן קבלן הביצוע את הסכמתו לשעבוד זכויותיו על פי ההסכם לתאגיד הבנקאי המלווה.

(ה) במסגרת הסכמי הביצוע, בדרך כלל מוסר קבלן הביצוע הצהרות ומתחייב בהתחייבויות מסוימות בקשר עם יכולתו לעמוד בהתחייבויות מכח ההסכם, בין היתר, הצהרה בקשר עם היותו קבלן רשום ובעל סיווג מתאים, הצהרה לפיה יש בידו את המשאבים והאמצעים הנדרשים לביצוע העבודות באיכות מעולה, וכי יפעל בהתאם לכללים ולתקנות המחייבות את ביצוע העבודות על פי כל דין.

בנוסף, נקבעות הוראות ביחס להפסקת ההסכם וקבלת השירותים ומנגנון בורות בקורות סכסוך או חילוקי דעות בין הצדדים.

16.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום ביצוע עבודות הבנייה

פעילות בתחום ביצוע עבודות הבנייה כפופה להוראות רגולטוריות שונות כדוגמת חוקי המקרקעין; חוקי החוזים והמכר; חוקי תכנון ובנייה; החלטות ונהלי רשות מקרקעי ישראל; תכניות מתאר שונות; דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה; דרישות הרשויות הארציות כדוגמת הג"א וכיבוי אש; דרישות רשויות מקומיות וכיו"ב.

כמו כן וכמפורט בסעיף 7.5 לעיל, לאב-גד הנדסה אזרחית סיווג ג'105 (בתוקף עד 31 בדצמבר 2020)¹⁰⁶ המתיר לה לבצע עבודות הנדסה בנאיות בהיקף כספי של עד 4,348 אלפי ש"ח, וכן תו תקן בינלאומי ISO 9001 שניתן לה על ידי מכון התקנים הישראלי. תו תקן זה כאמור, כולל מערכת נהלים והנחיות עבודה להבטחת מערכת ניהול איכות יעילה בכל תחום, לרבות בתחום ביצוע עבודות הבנייה, דבר המחזק את מוניטין החברה בכל הנוגע לאופן התנהלותה. לפרטים נוספים ראו גם סעיף 7 לעיל.

16.4. שינויים בהיקף הפעילות בתחום ביצוע עבודות הבנייה וברווחיותו

היקף תחום הבנייה למגורים בישראל ורווחיותו, מושפעים רבות משינויים בביקושים לשירותי בנייה וליכולת של קבלני ביצוע לספק את הצורך. כך לדוגמה, הרעה במצב הכלכלי בישראל מביאה לרוב לירידה חדה בביקושים וכן לירידה בהיקפי הביצוע ואף לירידה במחירי המכירה של הנכסים

¹⁰⁴ לעניין זה יובהר כי, בפרויקטים בהם קבלן הביצוע הינו אב-גד הנדסה אזרחית, נושאות חברות הקבוצה והצדדים השלישיים, לפי העניין, במלוא עלות ביצוע הפרויקט.

¹⁰⁵ בהתאם לתקנות רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות (סיווג קבלנים רשומים), התשמ"ח-1988, ישנן חמש דרגות סיווג לקבלנים בענפים שבהם הם רשומים בפנקס הקבלנים. כל דרגת סיווג כאמור, מתייחסת להיקף הכספי המותר לקבלן לבצע בענף שבו הוא רשום באתר בנייה יחיד. יצוין כי, על פי התקנות האמורות רשאי הרשם המנהל את פנקס הקבלנים לעבודות הנדסה בנאיות לשנות את סיווגו של תאגיד שחלו שינויים בהרכב בעלי המניות שלו או בשיעורי אחזקותיהם.

¹⁰⁶ תוקף הסיווג מתחדש בכל תחילת שנה, בכפוף לתשלום אגרה על ידי החברה.

השונים. בנוסף, האטה בשיעור הצמיחה, התייקרות עלויות המימון ועלייה מתמשכת במדד תשומות הבנייה עשויים להשפיע על נכונותם של קבלני הביצוע להתחייב על ביצוע פרויקטים חדשים. כמו כן, בשנים האחרונות חלה עליה במחירי שכר העבודה בתחום ביצוע עבודות הבנייה, לרבות קיצוץ מכסות העובדים הזרים בהתאם להחלטת ממשלה מחודש אוגוסט 2004 וכן סגרים ממושכים בשטחי יהודה ושומרון. בנוסף, בשנים האחרונות נצפית מגמת עלייה בתאונות העבודה באתרי הבנייה בישראל, אשר בחלקן אף הסתיימו למרבה הצער במוות, ובעקבות כך התגברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבנייה. גורמים אלו, מביאים למחסור חריף בפועלי בניין, להמשך מגמת העלייה בשכר העבודה בתחום, לירידה בתפוקת העבודה ולירידה בשיעור הרווחיות של כלל ענף הבנייה בישראל.

16.5 התפתחויות בשווקים של תחום ביצוע עבודות הבנייה, או שינויים במאפייני הלקוחות שלו

בשנים האחרונות קרסו מספר חברות בנייה אשר נקלעו עוד לקשיים בטרם כניסותן להליכי כינוס ופירוק. הסיבה לכך, נעוצה בין היתר, מתמחור שגוי של עלויות ביצוע הפרויקטים, מתחרות גבוהה בענף הבנייה, שולי רווח נמוכים, ניהול לקוי של תזרים ההכנסות למול ההתחייבויות, שיתופי פעולה שגויים וכן מחוסר גמישות בהתאמה של עלויות ביצוע הפרויקטים.

16.6 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום ביצוע עבודות הבנייה והשינויים החלים בהם

להערכת החברה הגורמים המרכזיים אשר תורמים במידה רבה להמשך פעילותה המוצלחת של אב-גד הנדסה אזרחית הם: איתנות פיננסית; מבנה ארגוני מצומצם אך יעיל; התאמה מיטבית של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים; שביעות רצון של חברות הקבוצה והצדדים השלישיים בפרויקטים משותפים; ידע וניסיון שנצברו מאז החלה לפעול בענף הבנייה המתבטאים בעמידה בלוחות הזמנים, איכות ביצוע גבוהה והיקף תיקונים נמוך לאחר מסירת הפרויקט לבעלי הזכויות במקרקעין.

16.7 שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום ביצוע עבודות הבנייה

למיטב ידיעת החברה, שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי הגלם, על עלויות כוח האדם ועל ההתקשרויות עם אב-גד הנדסה אזרחית. לפרטים נוספים ראו סעיף 5.9 לעיל.

16.8 מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום ביצוע עבודות הבנייה ושינויים החלים בהם

חסם הכניסה העיקרי בישראל בתחום ביצוע עבודות הבנייה הינו רישוי, כאשר כל חברת בנייה מחויבת בקבלת רשיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים. כמו כן, שיעור הון עצמי, מוניטין וניסיון קודם מהווים חסמי כניסה המשפיעים על הבחירה בקבלן הביצוע. מעבר לכך, יכולת גיוס כוח אדם ואף צליחת הרגולציה הרבה הינם הגורמים העשויים להשפיע על היכולת לעבוד בתחום הפעילות. חסמי היציאה העיקריים בתחום ביצוע עבודות הבנייה הינם משך הזמן הארוך לביצוע פרויקטים; התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הזכויות בפרויקט; רגולציה מכבידה הן בפן התכנוני והן בפן המימוני; והתחייבויות לעובדים ולנותני שירותים.

16.9 מבנה התחרות בתחום ביצוע עבודות הבנייה ושינויים החלים בו

תחום הביצוע הינו תחום רווי מתחרים, כאשר בישראל קיימות מספר חברות רב הפועלות כקבלן ביצוע של פרויקטים לבנייה אשר ביכולתן לספק שירותי בנייה בתחום ההתחדשות העירונית. כמו כן, בתחום הביצוע פועלים קבלנים מזדמנים רבים המציעים למזמינים מחירים נמוכים על חשבון שיעור הרווחיות שלהם עצמם.

למיטב ידיעת החברה, מתחריה בתחום ביצוע עבודות הבנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית הם נביל עדס חב' קבלנית לבנין בע"מ, לאונרדו בעמק בניה בע"מ ואלקטרה בניה בע"מ. עם זאת

יובהר כי, אב-גד הנדסה אזרחית מבצעת פרויקטים של חברות הקבוצה ופרויקטים משותפים עם צדדים שלישיים בלבד ולכן חשיפתה לתחרות בתחום נמוכה. להערכת החברה, חלקה בתחום הביצוע הינו זניח. החברה מתנהלת בשוק תחרותי באמצעות הקפדה על סטנדרט בנייה גבוה, מתן דגשים על איכות השירותים המסופקים על ידה וביחס לאמינותה, וכן שמירה על המיצוב, המיתוג והמוניטין של החברה לאורך זמן.

16.10. מוצרים ושירותים

הפעילות בתחום ביצוע עבודות הבנייה הינה מתן שירותי בנייה בפרויקטים מסוג התחדשות עירונית בישראל לרבות ביצוע כל עבודות הפיתוח והתשתית בפרויקטים והכל בהתאם למפרטים ולדרישות אחרות של חברות הקבוצה והצדדים השלישיים בפרויקטים משותפים. לפרטים נוספים ראו סעיף 16.1 לעיל.

16.11. פילוח הכנסות ורווחיות מוצרים ושירותים

להלן פירוט כלל הפרויקטים בתחום ביצוע עבודות הבנייה שנוקפו לדוחות רווח והפסד בשנים 2018, 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):¹⁰⁷

שנת זקיפה לדוח רווח והפסד	מס' פרויקטים	הכנסות בתקופה	עלויות בתקופה	רווח/(הפסד)	שיעור רווח/(הפסד)
2020	7	49,008	46,104	2,904	5.9%
2019	5	40,502	39,757	745	1.8%
2018	3	20,592	19,099	1,493	7.2%

16.12. לקוחות

הלקוחות של אב-גד הנדסה אזרחית בתחום הביצוע הן חברות הקבוצה, לרבות חברות בהן מחזיקה החברה במשותף עם צדדים שלישיים, שהינם גופים עסקיים-פרטיים הפועלים בתחום הנדל"ן היזמי באזור מרכז הארץ. לפרטים נוספים אודות ההסכמים בין אב-גד הנדסה אזרחית ולקוחותיה ראו סעיף 16.2 לעיל.

נכון למועד דוח זה, חלק ניכר מן הפרויקטים שמבצעת אב-גד הנדסה אזרחית הינם פרויקטים בהיקפים כספיים משמעותיים כך שאובדן של מי מהם או אי איחור בתשלומים על פי הקבוע בין הצדדים, עלולים להשפיע באופן מהותי על אב-גד הנדסה אזרחית, בין היתר לאור מצוקה תזרימית אשר עשויה להיווצר לה.

16.13. צבר הזמנות

להלן יובא פירוט משוער של התפלגות צבר ההזמנות בתחום ביצוע עבודות הבנייה אשר החברה צופה שההכנסות בגינן תוכרנה (באלפי ש"ח):

צבר הזמנות ליום 31.12.2020	צבר הזמנות סמוך למועד הדוח	תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה	
5,640	5,640	רבעון 1	שנת 2021
5,335	5,335	רבעון 2	
4,422	4,422	רבעון 3	
3,182	3,182	רבעון 4	
18,579	18,579	סה"כ לשנת 2021	
6,694	6,694	שנת 2022	
-	-	שנת 2023 ואילך	
25,273	25,273	סה"כ כל התקופות	

¹⁰⁷ נתוני ההכנסות כוללים הכנסות בגין עבודות המבוצעות עבור חברות הקבוצה ומבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים.

16.14. נכסים לא מוחשיים

לאב-גד הנדסה אזרחית סיווג קבלני ג'1 אשר לצד מוניטין החברה מסתכם בשווי של כמה מאות אלפי ש"ח.

16.15. הון אנושי

החל ממועד פעילותה בענף הבנייה מועסקים באב-גד הנדסה אזרחית כ-15 עובדים, במחלקות שונות. נכון למועד הדוח, לאב-גד הנדסה אזרחית אין תלות מהותית באף עובד שלה. נושאי המשרה ועובדי אב-גד הנדסה אזרחית משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות כדוגמת עבודה בגובה, כנסים מקצועיים והרצאות ובתערוכות שונות וזאת על מנת לשמור על הרמה המקצועית בקרב מצבת עובדיה ולהעמיק את הקשרים עם הגופים המקצועיים הקשורים לתחום. נכון למועד הדוח, הוצאותיה של אב-גד הנדסה אזרחית עבור פעילויות אלו כאמור אינן בהיקף מהותי.

16.16. חומרי גלם וספקים

חומרי הגלם העיקריים המשמשים בתחום ביצוע עבודות הבנייה הינם חומרי מחצבה, בטון, ברזל, בלוקים, חומרי איטום, עץ ומוצריו, פלדה ומוצריה, חומרי וציוד אינסטלציה, חומרי וציוד חשמל, חומרי מליטה, חומרי ריצוף וחיפוי, שיש, כלים סניטריים, חומרי צבע, אלומיניום, חומרי גבס, דלקים ורכיבים מתועשים.

אב-גד הנדסה אזרחית נוהגת לרכוש את רוב חומרי הגלם ממקורות מגוונים בישראל והיא תלויה באספקה סדירה של חומרי הגלם לשם פעילותה. בנוסף, רוכשת אב-גד הנדסה אזרחית תבניות מיוחדות ומערכות פיגומים הדרושות לפעילותה. נכון למועד הדוח, לאב-גד הנדסה אזרחית אין תלות בספק כלשהו.

כמו כן, אב-גד הנדסה אזרחית נוהגת להתקשר עם קבלני משנה לצורך ביצוע עבודות מסוימות בפרויקטים שהיא מבצעת כדוגמת עבודות בניית שלד, איטום, נגרות, מסגרות, אינסטלציה ועוד. לרוב, ההתקשרות עם קבלני המשנה נעשית בשיטת "Back to Back" ובאופן שתקופת ביצוע העבודה ואופן התשלום בגינה זהים לתנאים שנקבעו מול חברת הפרויקט שהזמינה את העבודה.

16.17. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

אב-גד הנדסה אזרחית נדרשת לעמוד, בין היתר, על פי הוראות דיני איכות הסביבה כדוגמת, חוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 והתקנות מכוחו; חוק המים, התשי"ט-1959 והתקנות מכוחו, האוסרות על גרימת זיהום מים ובכללן זיהום מים שמקורו בזיהום קרקע מכל מקור שהוא; חוק תאגידי מים וביו, התשס"א-2001 ולרבות הכללים שהותקנו מכוחו; חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984; חוק החומרים המסוכנים, התשנ"ג-1993 האוסרות על השלכת פסולת רעילה בקרקע ברשות הריבים. כמו כן, אב-גד הנדסה אזרחית כפופה להוראות שונות במהלך ביצוע עבודות הבנייה בהתאם להסכם עם חברת הפרויקט ו/או על פי היתרי הבנייה, וכן למילוי ועמידה בכל הדרישות וההנחיות של המשרד להגנת הסביבה לעניין שמירה על איכות הסביבה. להערכת החברה, העלויות הכרוכות ביישום דרישות כאלו כאמור, אינן מהותיות לאב-גד הנדסה אזרחית והיא ממלאת אחר דרישות אלה.

חלק רביעי – עניינים הנוגעים לפעילות הקבוצה בכללותה

17.

תחרות

למיטב ידיעת החברה, ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין ברמת תחרותיות גבוהה לאור ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בנדל"ן, ובפרט בייזום, פיתוח והקמת מבנים למגורים. אופיה של התחרות משתנה בהתאם לסוג העסקה וביצועה. למשל, עסקאות המתבצעות על דרך רכישת קרקעות או באמצעות חליפין (כגון עסקאות קומבינציה ומתן שירותי בנייה, ובפרט פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית). לדעת החברה, התחרות בתחום הפעילות מתחלקת לשלושה היבטים עיקריים: (א) איתור קרקעות איכותיות ו/או מתחמים מתאימים לביצוע פרויקטים מסוג התחדשות עירונית, ובכלל זה, תחרות הנסובה סביב החתמת בעלי הזכויות על הסכמים מחייבים לביצוע הפרויקט; (ב) תחרות במכירת הדירות; (ג) תחרות הנוגעת לעלות השימוש בספקים ונותני השירותים, לרבות בקשר עם תנאי המימון.

התחרות בתחום כוללת מספר רב של גורמים, וביניהם חברות נדל"ן ציבוריות, כדוגמת אאורה השקעות בע"מ, אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ, אשדר חברה לבניה בע"מ, וכן חברות נדל"ן פרטיות, כדוגמת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ וקבוצת יובלים בע"מ. בנוסף, אנשים פרטיים, כגון "מארגני עסקאות" המחתימים דיירים על הסכמי ארגון לביצוע פרויקטים מסוג תמ"א ופינוי-בינוי.¹⁰⁸

לעניין מכירת הדירות, מתחרים נוספים לקבוצה הינם אנשים פרטיים המעמידים את דירותיהם למכירה במסגרת שוק דירות יד שניה.

לאור ריבוי גורמים כאמור, החברה אינה יכולה להעריך את מספר המתחרים או את חלקה של הקבוצה במסגרת השוק. יחד עם זאת, להערכת החברה, חלקה בשוק הנדל"ן היזמי בישראל אינו מהותי.

להערכת החברה, לקבוצה יכולת התמודדות עם סביבת השוק התחרותית, לאור המוניטין החיובי שצברה במהלך שנות פעילותה. כמו כן, לקבוצה שלד מקצועי ומיומן המקנה לה יכולות גבוהות לייזום הפרויקטים, החל מהליך איתור קרקעות ומתחמים בעלי פוטנציאל רווחיות וכלה בהשלמת הפרויקט ומכירת דירות הקבוצה. כל זאת, תוך שמירה על רווחיות ותוך שימת דגש על חדשנות והקפדה על איכות הבנייה. בנוסף, יצוין כי, לקבוצה זרוע ביצועית בעלת מומחיות ספציפית לבנייה במסגרת התחדשות עירונית, דבר המהווה בעיני החברה, יתרון על פני מתחריה.

18.

רכוש קבוע ומשרדי החברה

18.1. נכון למועד דוח זה, לחברה אין רכוש קבוע בהיקף מהותי.

18.2. ביום 7 באוקטובר 2018 התקשרה החברה בהסכם שכירות מכוחו שוכרת החברה שטח של כ-400 מ"ר המשמש למשרדי החברה, בבניין משרדים הממוקם ברחוב היצירה 11, רעננה, בתמורה לדמי שכירות חודשיים שאינם מהותיים לחברה.

¹⁰⁸ לפרטים נוספים בדבר מארגני עסקאות והחוק הנועד להתמודד עם תופעה זו, ראו סעיף 7.4 לעיל.

19. הון אנושי

19.1. ההון האנושי של הקבוצה מורכב מעובדים ונותני שירותים בחברה ובחברות הקבוצה.

להלן פירוט בדבר מצבת העובדים לתקופה בת שנתיים ובהתפלגות לפי תחומים:

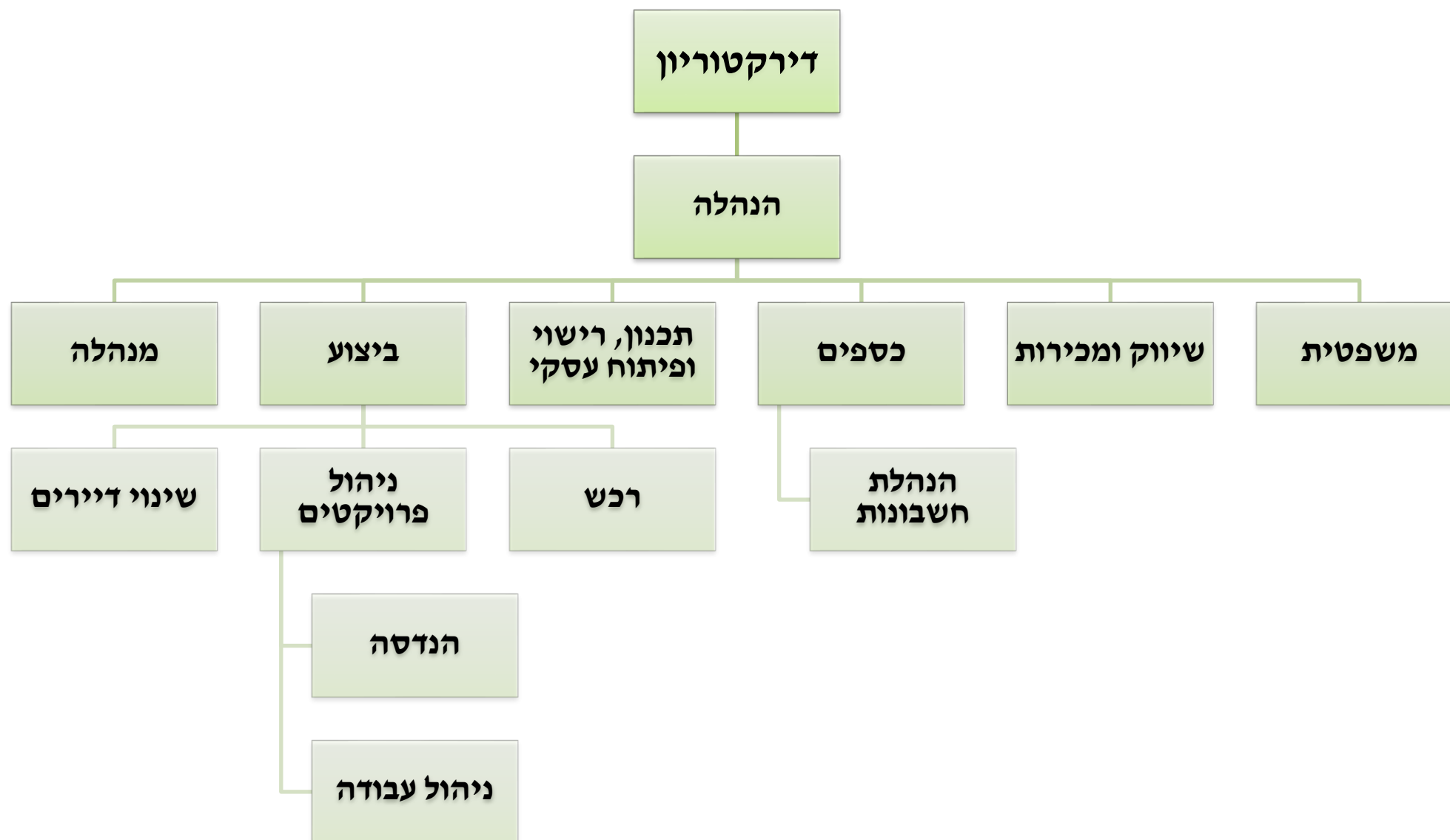
31.12.2019	31.12.2020	
4	4	הנהלה
4	4	כספים
3	2	תכנון, רישוי ופיתוח עסקי
1	1	שיווק ומכירות
14	14	ביצוע
26	25	סה"כ

עובדי הקבוצה מועסקים, בדו"כ על פי הסכמים אישיים שאינם מוגבלים בזמן, כאשר שני הצדדים יכולים להביא את ההתקשרות לידי סיום בכפוף למתן הודעה מוקדמת על פי חוק. התחייבויות החברה לעובדים בשל סיום יחסי עובד-מעביד מכוסות באמצעות תשלומים לקרנות פנסיה וקופות פיצויים. הסכמי העסקה בקבוצה הינם משתנים מעובד לעובד וכוללים תנאים נלווים שונים לרבות זכויות סוציאליות והפרשות לפנסיה על פי דין. להערכת החברה, לקבוצה אין תלות במי מבין נושאי המשרה הבכירה בקבוצה.

לפרטים נוספים אודות התקשרויות הקבוצה עם נושאי משרה בכירה בה ראו פרק ד' לדוח זה.

19.2. השקעות החברה בהכשרה אימונים והדרכה

החברה נוהגת לקיים הדרכות לעובדיה ולעובדי חברות הקבוצה ובפרט הדרכות בנושא בטיחות בעבודה לעובדי אתרי הבנייה. כמו כן, החברה מעבירה אחת לחודשיים הדרכות העשרה בנושאים מקצועיים. למועד דוח זה, השקעת החברה בהדרכות והשתלמויות עובדים מסתכמת בסכום שאינו מהותי.



20. הון חוזר

- 20.1. ההון החוזר של החברה מורכב בעיקר ממזומנים בסך של כ-4.1 מיליון ש"ח, ממלאי בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין בסך של כ-22.1 מיליון ש"ח, נכסים בגין הסכמים עם לקוחות בסך של כ-25.3 מיליון ש"ח ופקדונות בחשבונות הליווי בסך של כ-10.8 מיליון ש"ח, ומנגד מאשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בסך של כ-35.5 מיליון ש"ח, ספקים ונותני שירותים בסך של כ-14.8 מיליון ש"ח והתחייבויות בגין שירותי בנייה בסך של כ-6.4 מיליון ש"ח.
- 20.2. ההון החוזר לתקופות של 12 חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020:

סה"כ (אלפי ש"ח)	התאמות (לתקופה של שנים עשר חודשים) (אלפי ש"ח)	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים (אלפי ש"ח)	
ליום 31.12.2020			
52,779	(13,377)	66,156	נכסים שוטפים
47,867	(12,462)	60,329	התחייבויות שוטפות
4,912	(915)	5,827	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים
ליום 31.12.2019			
53,623	(19,496)	73,119	נכסים שוטפים
44,494	(20,320)	64,814	התחייבויות שוטפות
9,129	824	8,305	עודף הנכסים או ההתחייבויות השוטפות על ההתחייבויות או נכסים השוטפים

20.3. התאמות להון החוזר

נכסים שוטפים: ההתאמות נבעו בעיקר מסעיף מלאי חזוי שיושב בתקופה של 12 חודשים מיום המאזן בגין הפרויקטים בביצוע של החברה, זאת בהתאם להערכות החברה בנוגע לקצב התקדמות הביצוע ולשיעור המכירות בפרויקטים אלו (בהתאם להוראות תקן IFRS 15 בדבר הכרה בהכנסה). בהתחייבויות השוטפות: עיקר ההתאמות נבעו מצפי לפירעון הלוואות לצורך העמדת ההון העצמי בפרויקטים (בדרך כלל במועד סיום הפרויקט) וכן להתחייבויות בגין שירותי בנייה בפרויקטים של התחדשות עירונית אשר הפחתתן תלויה בקצב התקדמותם.

21. מימון ואשראי

- 21.1. הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות מקורות המימון העיקריים הבאים: (א) הון עצמי; (ב) תאגידים בנקאיים או חברות ביטוח המעמידים מסגרות אשראי והלוואות, לרבות מימון במסגרת הסכמי ליווי לפרויקט מכח חוק המכר להבטחת השקעות¹⁰⁹ וכן מסגרות אשראי והלוואות; ו-(ג) הלוואות מצדדים שלישיים.
- לפרטים נוספים בקשר למימון מהותי שהועמד לקבוצה ראו טבלה בסעיף 21.2 להלן.

¹⁰⁹ ראו פירוט בחלק "מימון ספציפי שנלקח לפרויקט" בכל אחד מן הסעיפים 15.1 עד 15.7 לעיל.

21.2. פירוט בקשר עם מימון מהותי אשר הועמד לקבוצה נכון למועד פרסום הדוח: ¹¹⁰

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועדי פירעון אחרון	מנגנון ריבית	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
1	החברה	בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "בנק ירושלים")	-	3.12.2019	1114,250	4,120	הריבית משולמת ב-6 תשלומים רבעוניים וחקרן משולמת משולמת בתשלום אחד בסוף התקופה.	מאי 2021	פריים + 2.75%	4.35%	4.35%	(1) שיעור קבוע ראשון בדרגה ובשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים של מלווא זכויות החברה בפרויקטים סמטת הגינה 11, רמת השרון; שרירא 30-42, ראשון לציון וצה"ל 59-73, קריית אונו (להלן בסעיף זה: "פרויקטים הגינה, שרירא וצה"ל"). (2) שיעור קבוע ראשון בדרגה ובשעבוד שוטף ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים של מלווא זכויות החברה בעדפי פרויקט אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא. (3) שטר ערבות של מר ראם רצון לשביעות רצון בנק ירושלים.	(1) יחס מימון: היחס בין האשראי שיועמד לבין סכום עדפי פרויקט אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא לא יעלה בכל עת על 50%. (2) החברה תודיע לבנק ירושלים על כוונתה לגייס אג"ח על חשבון פרויקטים הגינה, שרירא וצה"ל ויהיה עליה לקבל את אישור בנק ירושלים מראש ובכתב בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי. ¹¹² (3) הוסכם כי, במידה והחברה לא תתקשר עם בנק ירושלים בהסכם לעמדת שירותים בנקאיים למימון פרויקטים הגינה, שרירא וצה"ל, תשלם החברה לבנק ירושלים פיצוי קבוע ומוסכם בסך של 50 אלפי ש"ח בגין כל פרויקט שלא ילווה על ידו. (4) על פי ההסכמים שנחתמו ו/או ייחתמו בין חברות הפרויקטים לבין בנק ירושלים וכלל חברה לביטוח בע"מ, המשמשים או מיועדים לשמש כמוסד מלווה (להלן יחד בסעיף זה: "המוסד המלווה"), של הפרויקטים בסמטת הגינה 11, רמת השרון; צה"ל 59-73, קריית אונו; שרירא 30- 42, ראשון לציון; ושמאל הנגיד 19, הרצליה, עודפים באיזה מבין הפרויקטים הנ"ל יבטיחו בראש ובראשונה את חובות והתחייבויות חברות הפרויקטים למוסד המלווה, ושוחררו לחברות הפרויקטים רק לאחר פירעון כל חובות והתחייבויות חברות הפרויקטים בכל אחד מהפרויקטים הנ"ל שבלוווי המוסד המלווה בלבד. על אף האמור, למוסד המלווה הזכות לשחרר עודפים באיזה מבין הפרויקטים הנ"ל עוד לפני פירעון החובות בכל הפרויקטים האחרים וזאת על פי שיקול דעתו הבלעדי ובמקרה כאמור ישוחררו העודפים.

¹¹⁰ לפרטים בקשר עם מימון מהותי שהועמד בפרויקטים המהותיים של החברה ראו ס"ק (ח) (מימון ספציפי שנלקח בפרויקט) של כל אחד מהפרויקטים המהותיים המפורטים בסעיף 15 לעיל.

¹¹¹ ההלוואה שימשה לפעולתה השוטפת של החברה.

¹¹² יצוין כי, החברה קיבלה את הסכמתו בכתב של בנק ירושלים בע"מ לכוונתה לגייס אג"ח על חשבון הפרויקטים אותם הוא מלווה.

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימון	סכום מימון מקורי (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן + ריבית)	מועדי פירעון אחרון	מנגנון ריבית	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערבויות ובטחונות האשראי/ החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
2	גפני-אב גר התחדשות עירונית בע"מ	הדקל 72, תל מונד ¹¹³	פסגות ליסינג בע"מ	16/4/2018	מסגרת אשראי עד לסך של 10,000 אלפי ש"ח	8,080	8,080	הקרן והריבית ישולמו בתשלום אחד בסוף התקופה	שנתית צמודה לפריים + 4.29% 0.5% עמלת הקצאת אשראי שנתית	4.6%	4.6%	1. שעבוד בדרגה ראשונה על כל הזכויות במקרקעין הרלוונטיים. 2. ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום, של מר ראם רצון, בעל השליטה בחברה. 3. ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום, של מר יריב רינות.	
3	החברה	צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "הגורם המממן")	-	28/1/2021	מסגרת אשראי עד לסך של 10,000 אלפי ש"ח	10,000	-	קרן המימון (בתוספת הריבית) תשולם בתשלום אחד עד ליום 27 בינואר 2022.	ריבית בשיעור שנתי של 5.5%	ריבית שנתי של 5.5%	בטחונות 1. בעלי השליטה בחברה התחייבו שלא למשוך כספים בגין הלוואות בעלים כל עוד לא פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה לגורם המממן, ובכל מקרה הלוואות בעלים לחברה תהיינה נחותות ונדחות מפני התחייבויות החברה לגורם המממן. 2. מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, העמיד ערבות אישית לגורם המממן להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הגורם המממן. עילות להעמדה לפירעון מיידי 1. אי עמידה בפירעון חובות החברה כלפי ספקים/בנקים/הגורם המממן. 2. פיגור בתשלומי החברה כלפי ספקים/בנקים/הגורם המממן. 3. מתן צו כינוס לחברה. 4. הרעה בדירוג החברה על ידי אחת מחברות המידע (קופאס בי.די.אי בע"מ; דן אנד ברדסטריט (ישראל) בע"מ; מידרוג בע"מ; אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ). ¹¹⁴ 5. אי עמידה באמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו במסגרת אשראי שניתן לחברה על ידי בנקים/שוק ההון ו/או גופים פיננסיים אחרים. ¹¹⁵ 6. משיכת כספים בגין הלוואות בעלים של בעלי השליטה לחברה כל עוד החברה לא פרעה את מלוא התחייבויותיה לגורם המממן.		

¹¹³ בבעלותה של גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, חברה כלולה של החברה (להלן: "גפני אב-גד"), שטח מקרקעין, שאינו מיועד למגורים, בתל-מונד הידועים כחלקה 292 בגוש 7800 (להלן בה"ש זו: "הקרקע") המהווה קרקע פנויה. נכון למועד הדוח, החברה פועלת לקידום תב"ע על הקרקע לצורך הגדלת זכויות הבנייה. עוד יצוין, כי נכון למועד הדוח, הקרקע שועבדה כבטוחה להלוואה שנטלה גפני אב-גד.

¹¹⁴ נכון למועד זה החברה אינה מדורגת.

¹¹⁵ לפרטים בדבר אמות המידה הפיננסיות שנקבעו לחברה ראו סעיף 6.21.2 לתשקיף וסעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר הנאמנות שצורף להודעה משלימה מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-005344).

#	התאגיד הלווה	שם הפרויקט/ המקרקעין	המלווה	מועד העמדת המימן	סכום מימן מקורי (אלפי ש"ח)	יתרון קרן המימן ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח)	מספר תשלומים (קרן +ריבית)	מועדי פירעון אחרון	מנגנון ריבית	שיעור ריבית ממוצעת/ אפקטיבית	שיעור הריבית בסמוך למועד הדוח	ערביות ובטחונות שהועמדו לטובת האשראי/החוב	התחייבויות פיננסיות/ אחרות
4	החברה	אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא	בנק ירושלים בע"מ (להלן בסעיף זה: "הבנק") וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן בסעיף זה: "כלל").	31/10/2018	1. מסגרת אשראי כספי בסך של 10,000 אלפי ש"ח. 2. פוליסות לרוכשים בסך של 43,000 ש"ח שנתונקנה על ידי כלל. 3. ערבות ביצוע פוחתת לטובת בעלי המקרקעין אשר תונפק על ידי הבנק בסך של 550 אלפי ש"ח.	-	-	עד תום הפרויקט.	1. החברה תשלם לבנק דמי ניהול בגין הוצאות הטיפול, הניהול והביצוע של הסכם הליווי בשיעור של 1.1% מסך עלויות הפרויקט על פי דוח אפס לא כולל מע"מ. דמי הניהול כאמור יוגדלו בהתאם לגידול בעלויות הפרויקט וכן יהיו צמודים למדד בהתאם לקביעת המפקח בדוח האפס. 2. החברה תשלם 25,000 ש"ח לבנק ו-25,000 ש"ח לכלל בגין עריכת מסמכים משפטיים. 3. החברה תשלם עמלה בסך של 300 ש"ח לבנק בגין מכתבי החרגה מותנים או בלתי מותנים, וכן 300 ש"ח לכלל בגין הסכמתה לקבל כתב הוראה בלתי חוזרת לשלם כל סכום על פי פוליסת ביטוח צד שלישי. 4. החברה תשלם פרמיה בשיעור שנתי של 0.9% עבור כל פוליסה לרוכשים שתוצא על ידי כלל לתקופת מינימום של 12 חודשים. 5. החברה תשלם לבנק בגין ערבות ביצוע לבעלים עמלה בשיעור של 1.5% עבור כל ערבות כאמור. 5. כמו כן נקבעו עמלות שישולמו בגין ביצוע פעולות בסכומים שאינם מהותיים.	1. זכויות החברה על פי הסכם התמ"א ורישומם ברשם החברות. 2. יצירת משכנתה לטובת הבנק וכלל ורישומה בלשכת רישום מקרקעין. 3. שעבודים נוספים על פי המפורט בהסכם השעבוד ורישומם ברשם החברות. 4. כתב ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של בעל השליטה בחברה והתחייבות בלתי חוזרת לשיפוי של בהתאם לנוסח הערבות שיומצא על ידי הבנק. 5. שטרי חוב חתומים על ידי החברה אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצוינים בהם. 6. שטרי חוב חתומים על ידי בעל השליטה בחברה אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצוינים בהם. 7. שעבוד ללא הגבלה בסכום על חשבון הפרויקט לרישומם ברשם החברות לטובת הבנק וכלל. 8. שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הבנק וכלל של פוליסות הביטוח שהחברה מחויבת להמציא במסגרת הסכם הליווי ורישומה ברשם החברות. 9. שעבוד ספציפי ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום וכלל השתתפות של אחרים של חשבון הפרויקט לטובת הבנק וכלל והמחאה על דרך השעבוד של מלוא זכויותיה הקיימות והעתידיות בחשבון הפרויקט כמפורט בכל מסמך שיחתם ו/או נחתם בין החברה לבנק ו/או לכלל. בנוסף החברה ממחה לטובת הבנק וכלל ומעניקה לבנק זכות עיכון וזכות קיוו מיוחדת לגבי חשבון הפרויקט ולגבי כל הסכומים שניגשו לחברה מהבנק ו/או מכלל ולגבי כל כספי ההלוואות אשר יגיעו לרוכשים אשר תקבל מהבנק ו/או מכלל ההלוואות לצורך רכישת יחידות בפרויקט.	<u>עילות להעמדה לפירעון מיידי</u> 1. בכל מקרה של הפרה או אי קיום תנאי כלשהו מתנאי הסכם הליווי ו/או נספחיו. 2. בכל מקרה שבו הבנק יקבע כי כתוצאה משינוי בהוראות בנק ישראל או משינוי בהוראות החוקיות הקיימות יוגבלו האפשרויות להעמדת אשראים ו/או הוצאת ערבויות. 3. בכל מקרה שבו יחול שינוי לרעה במצבה הכלכלי של החברה או בסיכוייה לעמוד בהתחייבויותיה על פי הסכם הליווי. 4. בקורות מקרה מימוש לגבי המקרקעין, הפרויקט ו/או יחידות הדיוור בפרויקט, חשבון הפרויקט ו/או כל נכס ו/או זכות המושעבדים לטובת הבנק ו/או כלל.		
אגרות החוב													
5	החברה	-	מחזיקי אגרות החוב (סדרה א')	18/1/2020	60,000	-	4 תשלומי ריבית ו-7 תשלומי קרן.	30/7/2024	ריבועית שנתית קבועה בשיעור של 5.81% ; אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן ורבית לבסיס הצמדה כלשהו).	נכסים וזכויות לטובת מחזיקי אגרות החוב כמפורט בסעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לטטר הנאמנות של החברה.			

21.3. להלן פירוט בקשר עם מימון נוסף שהועמד לקבוצה למועד הדוח:

שיעור הריבית (%)	יתרת קרן המימון למועד הדוח (אלפי ש"ח)	יתרת קרן המימון ליום 31.12.2020 (אלפי ש"ח)	
פריים 1%-3%	2,003	6,683	הלוואות ממוסדות פיננסים
8%-3%	3,200	4,513	הלוואות מצדדים שלישיים
פריים + 9%-10%	-	10,683	הלוואות מזנין

21.4. להערכת החברה היא לא תידרש בשנה הקרוב לגיוס מקורות נוספים על תמורת ההנפקה לצורך מילוי יעדי ההנפקה או לכיסוי תפעול עסקיה השוטפים, למעט התקשרות בהסכמי ליווי לביצוע פרויקטים.

למועד דוח זה (לא כולל אשראי שהועמד לפרויקטים) לחברה מסגרות אשראי לא מנוצלות בסך כולל של כ-1,768 אלפי ש"ח.

22. **מיסוי**

לפרטים ולתיאור דיני המס החלים על הקבוצה ראו באור 18 לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

23. **הליכים משפטיים**

לחברות הקבוצה אין הליכים משפטיים מהותיים שהן מנהלות. למידע נוסף אודות הליכים משפטיים אלו ואחרים אשר הקבוצה צד להם, לרבות הפרשות שביצעה החברה בקשר עם ההליכים, ראו ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

24. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**

24.1. בכוונת החברה להמשיך לפעול להגדלת הונה העצמי, לצורך הרחבת פעילותה ולהגדלת צבר הפרויקטים שלה במקביל להמשך קידום של הפרויקטים האסטרטגיים של החברה הנמצאים בשלבי הבשלה שונים. לפרטים נוספים בדבר פרויקטים אשר החברה מעריכה כי הקמתם תחל בשנים 2022 ואילך, ראו סעיף 13.2 לעיל.

24.2. בכוונת החברה להמשיך לפעול לאיתור קרקעות חדשות בעלות פוטנציאל והיתכנות לביצוע פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית וכן שמירה על תמהיל מאוזן של פרויקטים בתחום כאמור הן מבחינת היקפי הפרויקטים בביצוע והן מבחינת משך ביצוע הפרויקטים. בהקשר זה יצוין כי, לאור שינוי החקיקה וסיום תוקפה של תכנית התמ"א כפי שפורט לעיל, נכון למועד זה החברה מעדיפה לפעול לאיתור פרויקטים מסוג פינוי-בינוי.

24.3. בכוונת החברה לפעול להקמה של וועדת השקעות לבחינת פרויקטים חדשים בכל חברות הקבוצה.

24.4. בכוונת החברה לפעול להרחיב ולבסס את פעילותה בתחום ביצוע עבודות הבנייה בפרויקטים של חברות הקבוצה ופרויקטים משותפים עם צדדים שלישיים, באמצעות אב-גד הנדסה אזרחית, ובכך להפחית את עלויות ביצוע הפרויקטים תוך שמירה על סטנדרט בנייה גבוה, בשים לב להזדמנויות, למגמות, לתנאי השוק ולסיכונים בתחום זה.

צפי החברה לשנה הקרובה

החברה צופה כי היא תפעל להגדיל את היקף הפרויקטים אותם היא יוזמת ומבצעת תוך שמירה על תמהיל של פרויקטים לטווח קצר, בינוני וארוך. בכוונת החברה לפעול להעלאת הסיווג הקבלני של אב-גד הנדסה אזרחית לסיווג בנייה ג'2 על מנת לתת מענה הולם לגידול הצפוי בהיקף הפרויקטים של החברה.

האמור בסעיף 25 זה לעיל הינו בבחינת מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטת החברה בלבד ואשר התרחשותו בפועל אינה ודאית. המידע מבוסס על הערכות וכוונות החברה כפי שהן נכון למועד הדוח. הגורמים העיקריים שעלולים להביא לכך שהערכות החברה לא תממשנה או תתממשנה באופן שונה מהערכות החברה הינם התמשכות הליכי תכנון ורישוי, אי אישור תכניות על ידי רשויות התכנון השונות, שינויים רגולטוריים, שינוי מהותי בעלות הקמת הפרויקטים ו/או מחירי המכירה בהם צופה החברה כי תמכור את יחידות הדיור לעומת אלו שהוערכו על ידי החברה לרבות הערכות החברה בדבר הביקושים הקיימים והתקיימות איזה מבין גורמי הסיכון של החברה המפורטים בסעיף 26 להלן.

גורמי סיכון

להלן פרטים אודות גורמי הסיכון הכלליים של החברה:

גורמי סיכון מקרו-כלכליים**(א) הרעה במצב המשק בישראל**

הואיל וכל פעילות הקבוצה מתבצעת בישראל, למצב המשק הישראלי השפעה על החברה ותוצאותיה. הרעה כלכלית במצב המשק עשויה להקטין את הביקוש לרכישת דירות ועשויה אף להגדיל את הסיכוי לפיגור בגביית כספים מרוכשי דירות אשר בדו"כ נדרשים לשלם את התמורה לשיעורין בהתאם לקצב התקדמות הבנייה.

(ב) סיכוני ריבית

העלאת הריבית במשק עשויה לפגוע ברווחי החברה בשל גידול בעלויות המימון שלה. זאת, לאור העובדה כי החברה נוטלת אשראי מגופי מימון שהינם בדו"כ, צמודים לריבית הפריים. בנוסף, שינוי סביבת הריבית עשויה להשפיע על יכולתם של רוכשי דירות לקבלת מימון, ובתוך כך, גם להשפיע לרעה על הביקוש לרכישת דירות.

(ג) מדד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן

עלייה במדד תשומות הבנייה ובמדד המחירים לצרכן עשויות לפגוע ברווחי החברה, הן בשל גידול בעלויות המימון והן בשל התייקרות ביצוע עבודות הבנייה ויתר התשלומים לספקיה השונים של החברה.

(ד) משבר הקורונה

בעקבות התפרצות נגיף הקורונה ברחבי העולם ובישראל הממשלה עשויה להטיל מגבלות על הפעילות במשק, ובין היתר, מגבלות תנועה, פעילות במקומות העבודה, הטלת סגרים ביהודה ושומרון העלולים להביא למחסור בפועלים וירידה זמנית או מתמשכת בביקוש לדירות, וכן למשבר כלכלי נרחב במשק כולו.

(ה) המצב הביטחוני והמדיני בישראל

כלכלת ישראל ובפרט ענף הנדל"ן עשויים להיות מושפעים מהמצב הביטחוני והמדיני בישראל. ענף הבינוי רווי בתעסוקת עובדים זרים, בין היתר תושבי הגדה, כך שהחמרה במצב הביטחוני, כמו גם התפשטות בהיקף משמעותי של הנגיף באוכלוסיה זו, עלולים להוביל למצוקת כח אדם אצל קבלני ביצוע ועלייה בעלויות ביצוע פרויקטים למגורים. כמו כן, הרעה משמעותית של המצב הביטחוני והמדיני עלולה להוביל לירידה בביקוש לדירות מגורים.

(ו) שינויים בשערי חליפין

הוצאות בתחום ביצוע עבודות הבנייה כדוגמת רכישת חומרי גלם, ייבוא ציוד בנייה, העסקת עובדים זרים וכיו"ב, נקובות במטבע זר (בעיקר דולר ארה"ב ואירו). במידה ויתרחשו שינויים מהותיים בשער החליפין של מטבעות אלו כאמור, עלולות לחול השלכות משמעותיות על העלויות והכנסות התפעול של אב-גד הנדסה אזרחית ובכך לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

(ז) שינויים בביקוש

שינויים בביקוש אשר מושפעים, בין היתר, מחלק מגורמי הסיכון הנמנים לעיל עלולים להשפיע על כמות הפרויקטים שתבצע אב-גד הנדסה אזרחית ובכך לפגוע בפעילותה.

26.2 גורמי סיכון ענפיים

(א) מימון ענף הנדל"ן

הקמת פרויקטים בתחום הנדל"ן כרוכה בעלויות הקמה גבוהות הדורשות מימון חיצוני נוסף על ההון העצמי. החברה מתקשרת עם תאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים למימון וליווי הפרויקטים. שינויים רגולטורים שמשמעים הקשחת תנאי המימון על ידי אותם גופים פיננסיים עשויים להשפיע על תוצאות החברה עקב הגדלת עלויות המימון ואף עלולים להביא את החברה לקושי תזרימי ועיכוב ביצוע הפרויקטים.

(ב) הליכי תכנון ואישור פרויקטים

לצורך ביצועם של הפרויקטים, נדרשת החברה לקדם תכניות בפני מוסדות התכנון לקבלת היתרי בנייה ובמידת הצורך לאישור תכניות בניין עיר (תב"ע). הליכים אלה מגדילים את חוסר הוודאות להוצאתם לפועל של פרויקטים וכן עשויים להשית על החברה הוצאות כספיות מכבידות ככל ואישור התכניות שהוגשו הותנו על ידי מוסדות התכנון בביצוע מטלות ציבוריות הכרוכות בהשקעה כספית גבוהה.

(ג) מדיניות ממשלתית בתחום הדיור

בישראל קיימת מצוקת דיור ועל כן, ממשלות ישראל השונות גיבשו מדיניות תומכת לסיוע התפתחות שוק הדיור. בכלל זאת, עושה ממשלת ישראל שימוש בכלים שונים שנועדו לתמרץ יזמים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית. ככל שיחול שינוי במדיניות למתן תמריצים ליזמים, עשוי הדבר לפגוע בתוצאות פעילות החברה ולמנוע את הוצאתם לפועל של פרויקטים עתידיים הנמצאים בשלבי תכנון.

(ד) שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בתחום ביצוע עבודות הבנייה

שינויים בדרישות חקיקתיות והחלת דרישות נוספות עלולים לחשוף את אב-גד הנדסה אזרחית לתרחיש בלתי צפוי ולהוצאות פתאומיות ואף הארכת מועדים לסיום פרויקטים.

(ה) זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים

ענף הנדל"ן מושפע מזמינות של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחירים. בתקופה של מחסור בחומרי גלם עקב מצב ביטחוני, פוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות

העולמי ואירועי חירום פתאומיים, עלול להיגרם עיכוב באספקתם וכפועל יוצא מכך להביא לעלייה במחירים בענף.

26.3. גורמי סיכון ייחודיים

(א) צמיחה מואצת

כאמור לעיל, לאור הצלחת העבר בביצוע הפרויקטים, הקבוצה נמצאת כיום בפני תהליך צמיחה מואץ. תהליך זה מטבע הדברים, מהווה סיכון לקבוצה בשל הצורך באיתור הון אנושי איכותי בתוך פרק זמן קצר, הגדלת היקפי המימון שנוטלת הקבוצה והגדלת היקפי העבודה שלה מול קבלני ביצוע, ספקים ונותני שירותים חיצוניים לקבוצה המשמשים אותה לצורך השלמת הפרויקטים.

(ב) קבלן ביצוע

יכולתה של החברה תלויה במידה רבה ביכולותיה להוציא לפועל את הפרויקטים באמצעות אב-גד הנדסה אזרחית. לצורך כך, חברות הקבוצה מתקשרות עם אב-גד הנדסה אזרחית הפועלת בדרך כלל בשיתוף פעולה עם קבלני ביצוע נוספים, המבצעים את הפרויקט בשיטת Turn Key, דהיינו ביצועו של הפרויקט מתחילתו ועד סופו לרבות תיקון ליקויי בנייה, ככל שישנם, בתקופת הבדק והאחריות. אי הצלחתה של אב-גד הנדסה אזרחית לעמוד בהתחייבויותיה כלפי החברה עשויה להביא לעיכוב ביצוע הפרויקטים ו/או להשית עלויות נוספות על חברות הקבוצה לטובת השלמת הפרויקט וכתוצאה מהתייקרות המימון או מהצורך לפצות צדדים שלישיים כתוצאה מהעיכוב כאמור. יחד עם זאת, יצוין כי, לדעת החברה, ביצוע הפרויקט באמצעות אב-גד הנדסה אזרחית מקטין את רמת התלות של חברות הקבוצה בקבלני הביצוע השונים ומשפר את יכולתה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי צדדים שלישיים.

(ג) סיכון יזמי

פעילות החברה במהלך עסקיה השוטף כרוך בסיכונים רבים וביניהם: עיכוב בהשלמתו של פרויקט או אי השלמתו כלל; חריגות תקציביות ו/או התייקרות עלויות ביצוע הפרויקט; כישלון בשיווק הדירות ובמכירתן; קושי בגיוס מימון ו/או כניסה של החברה לקושי תזרימי ופיננסי. הסיכונים כמתואר לעיל, יכולים להתרחש ממגוון סיבות ונסיבות שאינן בהכרח תלויות בחברה בלבד, ובין היתר, דחיית בקשות למתן היתר על ידי מוסדות התכנון, איתנות פיננסית של קבלני ביצוע וספקים שונים של החברה, דחיית בקשות למימון או התייקרות העלויות על ידי הגורמים הפיננסיים, הוזלת מחירים בקרב מתחרי החברה וכדומה.

(ד) ליקויי בנייה

ליקויי בנייה בהיקפים משמעותיים עשויים להשפיע לרעה על רווחיותה של אב-גד הנדסה אזרחית ועל המוניטין שנצבר לזכותה.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם – סיכוני מקר, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לקבוצה, אשר דורגו, בהתאם להערכות הנהלת החברה, על פי מידת השפעתם על עסקי הקבוצה בכללותה:

מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה			
מועטה	בינונית	גדולה	
סיכוני מאקרו			
		X	הרעה במצב המשק בישראל
X			סיכוני ריבית
X			מודד תשומות הבנייה ומדד המחירים לצרכן
	X		משבר הקורונה
	X		המצב הביטחוני והמדיני בישראל
X			שינויים בשערי חליפין
	X		שינויים בביקוש
סיכונים ענפיים			
X			מימון ענף הנדל"ן
	X		הליכי תכנון ואישור פרויקטים
	X		מדיניות ממשלתית בתחום הדיור
	X		שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בתחום ביצוע עבודות הבנייה
	X		זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירים
סיכונים מיוחדים לקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי			
	X		צמיחה מואצת
	X		קבלן ביצוע
	X		סיכון יזמי
	X		ליקויי בנייה

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד

לתקופה של שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה") הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בסעיף 5(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות"). ביום 2 באוקטובר 2020 החליט דירקטוריון החברה לאמץ את כל ההקלות לתאגיד קטן המפורטות בתקנות הדוחות, ככל והן רלוונטיות לחברה.

דירקטוריון החברה מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 (להלן: "מועד הדוח"), ערוך על פי תקנות הדוחות. הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020, ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) וכן, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "הדוחות הכספיים"). הכרה בהכנסה ממכירת דירות על ידי החברה מדווחת בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 בעת עמידה במחויבות ביצוע לאורך זמן. לפרטים נוספים בדבר מדיניות הכרה בהכנסות ראו ביאור 2, לדוחות הכספיים של החברה.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. תיאור תמציתי של החברה וסביבתה העסקית

1.1. לפרטים נוספים נוספים ראו פרק א' לדוח – "תיאור עסקי התאגיד".

1.2. התפתחות עסקי החברה ואירועים מהותיים בתקופת הדוח ולאחריה

הקבוצה ממשיכה לפעול להרחבת פעילותה ולאיתור קרקעות פוטנציאליות וייזום ובנייה של פרויקטים מסוג התחדשות עירונית. הקבוצה נמצאת בתהליך צמיחה ונכון למועד הדוח הינה בעלת זכויות ב-12 פרויקטים המסווגים כפרויקטים בהקמה ובתכנון במסגרתם יתווספו כ-200 יחידות דיור וכ-22 פרויקטים המסווגים כעתודות קרקע במסגרתן יתווספו כ-1,804 יחידות דיור וכן שטחי מסחר ומשרדים. להלן פירוט אירועים מהותיים לאחר תקופת הדוח:

1.2.1. בחודש ינואר 2021, לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.ג. אגרות חוב (סדרה א'), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.81% המשולמת פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים. קרן אגרות החוב (סדרה א') תשולם בארבעה תשלומים לא שווים. לפרטים נוספים ראו סעיף 9 להלן.

1.2.2. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, פרעה הקבוצה ארבע הלוואות להשלמת הון בסך כולל של כ-10.7 מיליון ש"ח.

1.2.3. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, התקבלו היתרי בנייה ונחתמו הסכמי ליווי עם מוסדות פיננסיים בפרויקטים: (א) סמטת הגינה 11, רמת השרון; (2) צה"ל 59-73, קריית אונו; ו- (ג) י"ד הבנים 12, פתח תקווה. כמו כן נחתמו הסכמי ליווי בשני פרויקטים נוספים: (א) שרירא 30-42, ראשון לציון; ו- (ב) שמואל הנגיד 19, הרצליה.

¹ נתון זה הינו בגדר הערכת החברה בלבד, בהתבסס על תכניות החברה, נכון למועד זה, ביחס לתכנון העתידי של הפרויקטים.

1.2.4. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, הסתיימו עבודות הבנייה והתקבל "טופס 4" בפרויקט התחיה 3, הוד השרון.

1.2.5. ביום 17 בפברואר 2021, לאחר תאריך המאזן, מונו ה"ה טל ירון-אלדר ועזרא בר יוסף כדירקטורים חיצוניים בדירקטוריון החברה.

1.2.6. במהלך חודש ינואר 2021, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון ש"ח לתקופה של שנה, בריבית שנתית בשיעור של 5.5% בגין האשראי המנוצל. לפרטים נוספים ראו ביאור 24(5) לדוחות הכספיים.

1.3. השפעות משבר הקורונה על הגילוי והדיווח הכספי

במהלך חודש ינואר 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר הוכרז על ידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפשטות הנגיף, והצעדים השונים בהם נוקטות ממשלות בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים, המצאות ממושכת בבידוד ביתי, סגירת מרכזי עסקים וכדומה (להלן: "**צעדי המניעה**"), משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק. למועד הדוח, למשבר הקורונה השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות הכרוכה בירידות חדות בשערי חליפין בשוקי ההון בעולם ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד פרסום הדוח טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש המשק העולמי להמשיך להתמודד עימן. להערכת החברה, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה יחמירו, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע לרעה על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות הקבוצה. בהתאם לכך, התפתחותו של מיתון עשויה להביא, בין היתר, לירידה בביקוש לדירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים כפי שנקבעו בהסכמי הרכישה שנקבעו עימם וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים, להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של הקבוצה. כמו כן, צמצום ואף הפסקת פעילות במקרים מסוימים של ועדות התכנון השונות ברשויות המקומיות עלולים לגרום לעיכובים בתהליכים הסטטוריים הנדרשים לצורך קבלת היתרי בנייה בפרויקטים בתכנון.

בנוסף, השפעות על זמינות ואספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בנייה של פרויקטים ומחסור בעובדים באתרי הבנייה עשויים לפגוע בקבלני הביצוע ולהביא לעיכובים בקצב התקדמות הבנייה וכן לגידול בעלויות ההקמה.

למועד פרסום הדוחות הכספיים, החברה מעריכה כי לא קיימת השפעה מהותית להתפשטות נגיף הקורונה על פעילות הקבוצה. החברה מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור קצב המכירות בפרויקטים בשיווק של הקבוצה אשר למועד פרסום הדוחות הכספיים חזרו לרמתן טרם פרוץ הנגיף, ההמשכיות הרציפה של הפרויקטים בביצוע, ההתקדמות הסטטוטורית בפרויקטים בתכנון וכן לאור הגדרתו של ענף הבנייה כענף חיוני למשק על ידי ממשלת ישראל והחרגתו ממגבלות כוח האדם שהוטלו על יתר ענפי המשק. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החוזי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

יובהר כי, הערכות החברה בקשר עם התמודדות העתידית עם השלכות משבר הקורונה על החברה ועל תוצאותיה, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס, בין היתר, על המידע הקיים בידי החברה ועל הערכות החברה נכון למועד זה ואינן בשליטת החברה בלבד. הערכות אלו, עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, אף באופן מהותי מהאמור לעיל, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת החברה, לרבות קצב ואופן התפשטות הנגיף, שינויים בהנחיות רשויות השלטון המקומיות ושינויים במגבלות המוטלות על המשק ואופן אכיפתן, עוצמת ומשך המשבר הכלכלי בעולם ובישראל ושינויים בשוקי ההון כתוצאה מהמשבר.

2. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה, תוצאות הפעילות, הונה העצמי ותזרימי המזומנים שלה

2.1. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח התקופתי על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2019 ו-2020 (באלפי ש"ח):

הסעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
	2020	2019	
מזומנים, פקדונות בחשבונות ליווי ופקדונות אחרים	4,115	4,369	ראו הסבר בסעיף 2.3 להלן.
מזומנים, פקדונות בחשבונות ליווי ופקדונות אחרים	10,822	9,022	הגידול בסעיף זה נובע בעיקר מיצירת פקדונות בפרויקטים אנשי בראשית 8, הוד השרון ורוטשילד 5, כפר סבא שביצועם החל בתקופת הדוח בסך של כ-5 מיליון ש"ח, ומאידך מירידה במזומנים ופקדונות מוגבלים ביתר הפרויקטים בסך של כ-3.2 מיליון ש"ח.
נכסים בגין חוזים עם לקוחות	25,277	18,896	הגידול ביתרת הנכסים בגין חוזים עם לקוחות נובע בעיקר מגידול בפרויקטים שברץ 5, רעננה; יגאל אלון 8, הרצליה; אנשי בראשית 8, הוד השרון; והתחיה 3, הוד השרון בסך כולל של כ-12.2 מיליון ש"ח, ומאידך, מקיטון בסך של כ-5.9 מיליון ש"ח בפרויקט אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא.
בניינים בהקמה למכירה ומרקעין	22,080	33,868	הקיטון בסעיף נובע מקיטון בסך של כ-3.5 מיליון ש"ח עם סיומם של הפרויקטים האורנים 9-11, הוד השרון וההגנה 45-51, הרצליה, וכן מהפרויקטים יגאל אלון 8, הרצליה והתחיה 3, הוד השרון אשר עומדים לקראת סיום בסך של כ-12.9 מיליון ש"ח. בנוסף לכך נרשם קיטון בסעיף בפרויקט אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא בסך של כ-1 מיליון ש"ח ובפרויקט שברץ 5, רעננה בסך של כ-2.4 מיליון ש"ח. מאידך, נרשם גידול בסך כולל של כ-8 מיליון ש"ח בגין הפרויקטים אנשי בראשית 8, הוד השרון ורוטשילד 5, כפר סבא אשר בנייתם החלה בשנה הנוכחית.
חייבים ויתרות חובה	2,228	3,081	הקיטון בסעיף נובע בעיקר בעיקר מירידה בהוצאות מראש בסך של כ-493 אלפי ש"ח, הלוואות לאחרים בסך של כ-185 אלפי ש"ח ומוסדות בסך של כ-671 אלפי ש"ח, ומאידך בגידול בעמלות שיוק מראש וחייבים אחרים בסך של כ-496 אלפי ש"ח.
יתרות מול חברות בשליטה משותפת	1,634	3,210	הגידול בסעיף נובע בעיקר מקיטון ביתרות בגין מתן שירותים לעסקאות משותפות.
בעלי שליטה	-	673	היתרות ליום 31 בדצמבר 2019 נובעות מהלוואות שוטפות שניתנו לבעל השליטה, והוחזרו במהלך שנת 2020.
סה"כ נכסים שוטפים	66,156	73,119	-
עלויות בגין פרויקטים עתידיים	20,783	18,933	הגידול בסעיף נובע מהשקעות נוספות בפרויקטים בהיקף בסך של כ-3.4 מיליון ש"ח, ומאידך מקיטון בסך של כ-1.6 מיליון ש"ח בגין סיווג לבניינים בהקמה למכירה של הפרויקטים אנשי בראשית 8 בהוד השרון ורוטשילד 5 כפר סבא אשר ביצועם החל במהלך שנת 2020.
השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	779	1,113	הקיטון בהשקעה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני נובע מרווחי החברות המוחזקות בניכוי רווחים שחולקו לחברה בשנת 2020.
מיסים נדחים	1,174	196	הגידול במסים הנדחים נובע בעיקר מהפסדים שנצברו בחברת הביצוע.
רכוש קבוע, נטו	628	717	-
סה"כ נכסים לא שוטפים	23,364	20,959	-
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	30,925	25,482	הגידול נובע מלקיחת אשראי על ידי חברות הקבוצה בסך של כ-17 מיליון ש"ח לעומת פירעון הלוואות בסך של כ-11.6 מיליון ש"ח.
הלוואות שהתקבלו מאחרים	4,437	4,141	הגידול בהלוואות מאחרים נובע בעיקר מקבלת הלוואות בשנת 2020 בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח בניכוי פרעון הלוואות בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח בשנת 2020.
התחייבויות פיננסיות אחרות	-	2,636	היתרה ליום 31 בדצמבר 2019 מהווה את השווי ההוגן של התמורה הנדחית בגין רכישת בית חסון, אשר שולמה במהלך החציון הראשון של 2020.

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2019	2020	
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מהתקדמות בביצוע של הפרויקטים הבאים: יגאל אלון 8, הרצליה בסך של כ-2.3 מיליון ש"ח, התחיה 3, הוד השרון בסך של כ-2.8 מיליון ש"ח, שברץ 5, רעננה בסך של כ-3.3 מיליון ש"ח ואנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח. מסיומם של פרויקט האורנים 9-11, הוד השרון והתחיה 3, הוד השרון בסך של כ-350 אלפי ש"ח, ומאידך מתחילת ביצוע של הפרויקטים ברוטשילד 5, כפר סבא ובאנשי בראשית 8, הוד השרון בסך כולל של כ-4 מיליון ש"ח.	13,794	6,338	התחייבויות בגין שירותי בנייה
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מירידה בסך של כ-4 מיליון ש"ח בחשבונות הפתוחים לספקים ומאידך מעליה בסך של כ-2.5 מיליון ש"ח בהמחאות לפירעון.	12,392	10,938	ספקים ונותני שירותים
-	3,833	2,944	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
עיקר הגידול בסעיף נובע מעליה בסך של כ-2.6 מיליון ש"ח בהוצאות לשלם.	1,084	3,952	זכאים ויתרות זכות
הקיטון בסעיף נובע בעיקר מקיטון ביתרות חו"ז עם חברות מוחזקות.	1,161	135	יתרות מול עסקאות משותפות
הגידול ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע בעיקר מיצירת מיסים נדחים בגין בית חסון אשר אוחדה לראשונה ברבעון הרביעי של שנת 2019.	291	660	מיסים לשלם
-	64,814	60,329	סה"כ התחייבויות שוטפות
הקיטון בהפרשה ביחס ליום 31 בדצמבר 2019 נובע מהפחתה תקופתית של ההפרשה הנובעת בעיקר מביצוע בדיקות ועבודות בדק באתרים.	1,109	222	הפרשה לבדק ואחריות
-	113	-	התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
הגידול בעתודות המס ביחס לשנה קודמת נובע בעיקר מעלייה בעתודות המס בגין רווחים בפרויקט אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא ובאב-גד איכות בהתחדשות בע"מ.	1,627	2,197	מיסים נדחים
-	2,849	2,419	סה"כ התחייבויות לא שוטפות

2.2. תוצאות הפעילות העסקית של החברה

להלן יוסברו עיקרי ההתפתחויות שחלו בתוצאות פעילות החברה ליום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2018 עד 2020 (באלפי ש"ח):

הסעיף	ליום 31 בדצמבר 2020	ליום 31 בדצמבר 2019	הסברי דירקטוריון החברה לשינויים
הכנסות	93,089	65,924	הגידול בסעיפי ההכנסות, עלות ההכנסות, הרווח הגולמי והוצאות מכירה ושיווק נובעים מהמשך גידול בפעילות החברה
עלות ההכנסות	(80,964)	(54,681)	הנובע מתחילת ביצועם של 2 פרויקטים נוספים בשנת 2020: אנשי בראשית 8, הוד השרון ורוטשילד 5, כפר סבא, וכן מאיחוד לראשונה של בית חסון אשר נרכשה ברבעון הרביעי של 2019, ושבעקבותיה אוחדה הפעילות של שלושה פרויקטים נוספים: האורנים 9-11, הוד השרון; ההגנה 45-51, הרצליה; והתחיה 3, הוד השרון.
הוצאות מכירה ושיווק	(2,608)	(859)	הגידול בהוצאות הנהלה וכלליות נובע בעיקר מעיקר מגידול בהוצאות השכר ביחס לשנה קודמת, בשל גידול במצבת כוח האדם בחברה שנועד לתמוך בהרחבת פעילות החברה.
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,489)	(4,365)	הרווחים בשנה הנוכחית נובעים מחלק החברה (50%) ברווחי אב-גד בירוק שברץ 3 בע"מ ורווחי אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 בע"מ בסך של כ-173 אלפי ש"ח וכ-435 אלפי ש"ח, בהתאמה, בניכוי חלק החברה (50%) בהפסדיה בגפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ בסך של כ-430 אלפי ש"ח.
חלק הקבוצה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	178	747	-
הכנסות אחרות	-	-	-
רווח תפעולי	4,206	6,766	-
הוצאות מימון	(3,541)	(2,011)	הגידול בהוצאות המימון נובע בעיקר מגידול באשראי מתאגידים בנקאיים ומהלוואות אחרות, בהתאם לגידול בהיקף הפרויקטים המבוצעים על ידי הקבוצה.
רווח הזדמנותי מרכישת חברה	-	13,529	ברבעון הרביעי לשנת 2019 רכשה החברה את בית חסון, כתוצאה מכך רשמה החברה רווח הזדמנותי בסך של 13,529 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 7 לדוחות הכספיים של החברה.
רווח לפני מס	665	18,284	-
הטבת (הוצאה) מיסים על הכנסה	(308)	(1,118)	הקיטון בהוצאות המיסים נובע מקיטון ברווחי החברה ביחס לשנת 2019.
רווח נקי וכולל	357	17,166	-

2.3. תזרימי מזומנים ונזילות

ליום 31 בדצמבר 2020 לחברה יתרות מזומנים המסתכמות לסך של כ-4,115 אלפי ש"ח. להלן ניתוח תזרימי המזומנים של החברה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה והסברי הדירקטוריון לשינויים העיקריים שחלו בהם (אלפי ש"ח):

הסברי דירקטוריון החברה לשינויים	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		הסעיף
	2019	2020	
בשנת 2020 הרווח הנקי עמד על כ-357 אלפי ש"ח, ובנוסף לכך הוצאות נטו לא תזרימיות בסך של כ-3.14 מיליון ש"ח, ומאידך נרשם תזרים מזומנים שלילי בגין שינוי בסעיפי נכסים והתחייבויות בסך של כ-2.9 מיליון ש"ח.	(15,165)	333	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות שוטפת
התזרים מפעילות השקעה בשנת 2020 נובע בעיקר מתשלום התמורה הנדחית בגין רכישת בית חסון בסך של 2.75 מיליון ש"ח, ומעליה בפקדונות ומזומנים בחשבונות הליווי בסך של כ-1.8 מיליון ש"ח, ומאידך מגביית הלוואות שניתנו לבעלי שליטה בסך של כ-673 אלפי ש"ח.	4,976	(3,988)	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות השקעה
תזרים המזומנים לשנת 2019 נובע מקבלת הלוואות בסך של כ-19.4 מיליון ש"ח ומאידך מפירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ומתשלום ריבית בסך כולל של כ-16.3 מיליון ש"ח.	7,696	3,401	מזומנים נטו שנבעו (שימשו) לפעילות מימון
-	4,369	4,115	יתרת מזומנים לסוף התקופה

2.4. גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(1)(ד) ו-10(ב)(14) לתקנות הדוחות

נכון ליום 31 בדצמבר 2020 לא מתקיימים בחברה סימני אזהרה.

2.5. מקורות מימון

פעילות הקבוצה בתחום הייזום נעשית באמצעות התקשרות עם תאגידים בנקאיים בהסכמי ליווי פיננסי וממומנת מהלוואות מגופים חוץ בנקאיים, מאשראי בנקאי ומתקבולים מרוכשי דירות. לפרטים בדבר מקורות המימון אשר עומדים לרשות החברה ראו סעיף 21 בפרק א' לדוח "תיאור עסקי התאגיד". לפרטים בדבר אגרות החוב (סדרה א') שהונפקו לאחר תאריך המאזן ראו סעיף 9 להלן.

חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי

3. תרומות

לחברה אין מדיניות בדבר תרומות, ולא ניתנו כאלו בתקופת הדוח התקופתי.

4. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החברה טרם אימצה את המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, בהתאם לסעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999.

5. דירקטורים בלתי תלויים

החברה טרם אימצה בתקנונה הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בדירקטוריון החברה.

6. פרטים אודות מבקר הפנים של החברה

6.1. זהות המבקר הפנימי: רו"ח גיל רוגוזינסקי.

6.2. תאריך תחילת כהונתו: 31 במרץ 2021.

6.3. למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עמד בהוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות ובהוראות סעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

6.4. למיטב ידיעת החברה, וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי המבקר הפנימי אינו מחזיק בניירות ערך של החברה או של גופים הקשורים אליה, ואין לו קשרים עסקיים מהותיים עם החברה או עם גוף קשור אליה.

6.5. המבקר הפנימי אינו עובד של החברה והוא מעניק שירותי ביקורת פנימית כנותן שירותים חיצוני, באמצעות פוקוס שירותי ייעוץ פיננסי תפעולי בע"מ, המעניק שירותים בתחום ביקורת פנים.

6.6. דרך המינוי: מינוי המבקר הפנימי אושר על ידי דירקטוריון, לאחר המלצת ועדת הביקורת, בסמוך לפני מועד תחילת כהונתו.

6.7. זהות הממונה על המבקר הפנימי: הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר דירקטוריון החברה.

6.8. על פי הודעת המבקר הפנימי, התקנים המקצועיים על פיהם עורך המבקר הפנימי את הביקורת הינם התקנים המקצועיים המקובלים.

6.9. למבקר הפנימי ניתנת גישה חופשית כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, ובכלל זה גישה בלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

7. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר ושכר טיירתו

7.1. רואי החשבון של החברה הינם BDO זיו האפט, רואי חשבון (להלן: "רואה החשבון המבקר").

7.2. להלן פירוט בדבר שכר הטרחה ששולם לרואה החשבון המבקר בגין שירותי ביקורת, שירותים הקשורים לביקורת ושירותי מס (להלן יחד: "שירותי ביקורת") ושירותים אחרים, ושעות עבודתו של רואה החשבון המבקר, לשנים 2019 ו-2020:

2019		2020		
שעות	שכ"ט (באלפי ש"ח)	שעות	שכ"ט (באלפי ש"ח)	
890	159	2,246	350	שירותי ביקורת
-	-	266	145	שירותים אחרים
890	159	2,512	495	סה"כ

7.3. העקרונות לקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר ביחס לשנת הדיווח והגורמים אשר אישרו את שכר הטרחה

הגורם המאשר את שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר הינו דירקטוריון החברה (להלן: "הגורם המאשר"). בקביעת שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר התבסס הגורם המאשר על היקף העבודה הנדרש וכן ניהל מו"מ לגבי התנאים המסחריים של ההתקשרות עמו.

8. גילוי בדבר מורשי חתימה בתאגיד

נכון למועד הדוח, מר ראם רצון, בעל השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור בה, הינו מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) בחוק ניירות ערך.

9. גילוי יעודי למחזיקי אגרות החוב

9.1. להלן פרטים לגבי תעודת אגרות החוב (סדרה א') של החברה אשר במחזור:

אגרות החוב (סדרה א') – נכון ליום 31 בדצמבר 2020	
מועד הנפקה	18/1/2021
שווי נקוב במועד ההנפקה (באלפי ש"ח)	60,000
מועד הגדלת הסדרה	-
שווי נקוב במועד הגדלת הסדרה (אלפי ש"ח)	-
שווי נקוב ליום 31/12/2020 (באלפי ש"ח)	-
שווי נקוב צמוד ליום 31/12/2020 (באלפי ש"ח)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות
סכום הריבית שנצברה (באלפי ש"ח)	-
ערך בדוחות הכספיים ליום 31/12/2020 (באלפי ש"ח)	-
שווי בורסאי ליום 31/12/2020 (אלפי ש"ח)	-
סוג ושיעור הריבית	ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5.81%.
מועדי תשלום הקרן	ארבעה (4) תשלומים לא שווים: 1. ביום 31 בדצמבר 2021 תפרע החברה 14% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); 2. ביום 30 ביולי 2022 תפרע החברה 7% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); 3. ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב (סדרה א'); 4. ביום 30 ביולי 2024 תפרע החברה 44% מקרן אגרות החוב (סדרה א').
מועדי תשלום הריבית	הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה א'), תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל) ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 30 ביוני 2024, בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניו, ומסתיימת יום לפני תשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה, כמפורט להלן). התשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 30 ביוני 2021, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי יום 29 ביוני 2021), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	אגרות החוב (סדרה א') אינן צמודות (קרן וריבית) לבסיס הצמדה כלשהו.
האם ניתנות להמרה	לא ניתנות להמרה.
זכות החברה לבצע פדיון מוקדם או המרה כפויה	החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ביוזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות של החברה.
פרטים בדבר הנאמן	שם חברת נאמנות
	שם האחראי על סדרת אגרות החוב
	דרכי התקשרות
הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ. דן אבנון. טלפון: 03-5544553. פקס: 03-5271451. Koba@hermetic.co.il	

כתובת למשלוח מסמכים	דרך ששת הימים 30, מגדל צ'מפיון, קומה 13, בני ברק 5120261.
החברה המדרגת	-
דירוג האג"ח במועד ההנפקה	-
דירוג האג"ח ליום 31.12.2020	-
היסטוריית דירוג	-
האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות?	למיטב ידיעת החברה, החברה לא הפרה התחייבויות שנקבעו בשטר הנאמנות.
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדה לפירעון מיידי?	למיטב ידיעת החברה, לא התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי.
האם בוצעו פעולות שונות לבקשת הנאמן?	לא.
האם מהותית?	כן

9.2. תיאור הנכסים המשועבדים והבטוחות להבטחת התחייבויות החברה למחזיקי אגרות החוב (סדרה

א') ומגבלות נוספות

בהתאם להוראות שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה א'), שעבדה החברה את הנכסים והזכויות כמפורט להלן:

(א) לפרטים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה ראו סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות של החברה.

(ב) החברה תהא רשאית להנפיק אגרות חוב נוספות, בכפוף ובהתאם להוראות שטר הנאמנות של החברה.

(ג) לתהחייבויות נוספות כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה, ראו את שטר הנאמנות של החברה.

(ד) ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה א') ועד למועד פרסום דוח זה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות ולא התקיימו תנאים המקימים עליה להעמדה לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות.

10. אומדנים חשבונאיים מהותיים

בעריכת הדוחות הכספיים של החברה נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי, תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה. האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים של החברה נסקרים באופן שוטף על ידי הנהלת החברה. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת. לפירוט בדבר האומדנים אשר להם השפעה המשמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, ראו ביאור 2 לדוחות הכספיים של החברה.

11. מידע בדבר אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח התקופתי

לפרטים בדבר אירועים מהותיים לאחר מועד הדוח התקופתי ראו ביאור 24 לדוחות הכספיים של החברה.

12. מצבת התחייבויות לפי מועדי פרעונות

לפרטים אודות דוח מצבת התחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 ראו דיווח מיידי המתפרסם במקביל לפרסום דוח זה.

הדירקטוריון מודה לעובדי החברה ומנהליה על עבודתם המסורה ועל תרומתם להישגי החברה ולתוצאות הפעילות בתקופת הדוח התקופתי.

ראם רצון, מנהל כללי

מיכאל רצון, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה על דוח דירקטוריון זה, ביום 31 במרץ 2021.

אב-גד החזקות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

אב-גד החזקות בע"מ
דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2020

תוכן העניינים

ע מ ו ד

3	דוח רואה החשבון המבקר לבעלי מניות על ביקורת על דוחות כספיים מאוחדים
4	אישור ר"ח המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח כספי בהצעת מדף
5-6	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
7	דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד
8	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
9-10	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
11-68	ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של אב-גד החזקות בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של אב-גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, 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.

תל אביב, 31 במרץ 2021

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	08-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 במרץ, 2021

לכבוד:

הדירקטוריון של אב גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה")

היצירה 11, רעננה

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אב גד החזקות בע"מ מחודש נובמבר 2020 (להלן: "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל ויפורסמו:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 דוא"ל: bdo@bdo.co.il בקרו באתר שלנו: www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר

2019		2020	ביאור	
אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		
4,369		4,115		נכסים
9,022		10,822	3	נכסים שוטפים:
18,896		25,277	4	מזומנים ושווי מזומנים
3,081		2,228	5	פיקדונות לזמן קצר ובחשבונות הליווי
33,868		22,080	א6	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
3,210		1,634	א20	חייבים ויתרות חובה
673		-	א20	בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין
73,119		66,156		יתרות מול חברות בשליטה משותפת
				בעלי שליטה
				נכסים שאינם שוטפים
18,933		20,783	ב6	עלויות בגין פרויקטים עתידיים
196		1,174	א18	מיסים נדחים
1,113		779	7	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
717		628		רכוש קבוע
20,959		23,364		
94,078		89,520		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על המצב הכספי

ליום 31 בדצמבר		ביאור	
2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
התחייבויות והון			
התחייבויות שוטפות			
25,482	30,925	א8	אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים
4,141	4,437	ב8	הלוואות מאחרים
2,636	-	ב7	התחייבויות פיננסיות אחרות
1,161	135	א20	יתרות מול חברות בשליטה משותפת
12,392	10,938	9	ספקים ונותני שירותים
1,084	3,952	10	זכאים ויתרות זכות
3,833	2,944	4	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
13,794	6,338	11	התחייבות בגין שירותי בניה
291	660		מיסים לשלם
64,814	60,329		
התחייבויות שאינן שוטפות			
1,109	222		הפרשה לבדק ואחריות
113	-		התחייבות בגין סיום יחסי עובד מעביד
1,627	2,197	א18	מיסים נדחים
2,849	2,419		
הון			
(*)	13,606	12	הון מניות ופרמיה
-	(12,715)		קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה
26,087	25,881		עודפים
26,087	26,772		הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה
328	-		הון מיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה
26,415	26,772		סה"כ הון
94,078	89,520		סה"כ

(*) מייצג סכום מתחת ל-1 אלף ש"ח
הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרץ, 2021			
סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	תאריך אישור הדוחות הכספיים
שניר זיו	מיכאל רצון	ראם רצון	

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על רווח או הפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020		
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	ביאור	
30,025	65,924	93,089	13	הכנסות
(25,049)	(54,681)	(80,964)	14	עלות ההכנסות
4,976	11,243	12,125		רווח גולמי
(3,216)	(4,365)	(5,489)	16	הנהלה וכלליות
(89)	747	178		חלק הקבוצה ברווח (הפסד) חברות המטופלות
(126)	(859)	(2,608)	15	לפי שיטת השווי המאזני
47	-	-		הוצאות מכירה ושיווק
1,592	6,766	4,206		הכנסות אחרות
				רווח תפעולי
(471)	(2,011)	(3,541)	17	הוצאות מימון
-	13,529	-	17	רווח הזדמנותי בצירוף עסקים
1,121	18,284	665		רווח לפני מיסים על ההכנסה
137	(1,118)	(308)	18	הטבת (הוצאה) מיסים על הכנסה
1,258	17,166	357		רווח לתקופה
				מיוחס ל:
1,217	16,779	(205)		בעלי מניות החברה
41	387	562		זכויות שאינן מקנות שליטה
1,258	17,166	357		סך הכל רווח לתקופה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על השינויים בהון

הון מניות ופרמיה	קרן הון עסקאות עם זכויות שאינן מקנות שליטה	סך הכל מיוחס לבעלי מניות החברה	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר				
(*)	-	9,643	(100)	9,543
-	-	(1,245)	-	(1,245)
-	-	1,217	41	1,258
(*)	-	9,615	(59)	9,556
שינויים בשנת 2018:				
-	-	(307)	-	(307)
-	-	16,779	387	17,166
(*)	-	26,087	328	26,415
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018				
-	-	(205)	562	357
1	-	-	-	-
13,605	(12,715)	890	(890)	-
13,606	(12,715)	26,772	-	26,772
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020				
2020				

(*) מייצג סכום מתחת ל-1 אלף ש"ח.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום

<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2020</u>
<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>	<u>אלפי ש"ח</u>

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

1,258	17,166	357	רווח לתקופה
(1,149)	(32,331)	(24)	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')
109	(15,165)	333	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

(12)	(116)	(111)	רכישת רכוש קבוע
-	(676)	(2,750)	רכישת שליטה בחברה מאוחדת (ראה ביאור 7ב')
(4,808)	6,414	(1,800)	עליה (ירידה) בפיקדונות וחשבונות ליווי
145	(646)	673	גביית (מתן) הלוואות לבעל שליטה
(4,675)	4,976	(3,988)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה

תזרימי מזומנים מפעילות מימון

(270)	(1,431)	(1,549)	ריבית ששולמה
7,640	15,644	19,423	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(692)	(6,517)	(14,473)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
6,678	7,696	3,401	מזומנים, נטו מפעילות מימון

2,112	(2,493)	(254)	עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
4,750	6,862	4,369	יתרת מזומנים לתחילת שנה
6,862	4,369	4,115	יתרת מזומנים לסוף שנה

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
והחברות המאוחדות שלה
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נספח א'- התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:			
חלק הקבוצה בהפסדי (רווחי) החברות המטופלות לפי שיטת השווי			
89	(747)	(178)	המאזני
471	2,011	3,277	הוצאות מימון
(134)	-	(113)	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
(137)	1,118	308	הוצאות (הטבות) מיסים על הכנסה
146	166	200	פחת והפחתות
-	(13,529)	-	רווח הזדמנותי בצירוף עסקים
-	(78)	(617)	מס הכנסה ששולם, נטו
שינויים בנכסים והתחייבויות :			
(1,483)	(11,093)	(6,381)	עליה בלקוחות ונכסים בגין חוזים עם לקוחות
(752)	(1,382)	1,123	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה
(2,744)	1,739	9,938	ירידה (עליה) בבניינים בהקמה ומקרקעין
4,582	4,481	(1,454)	ירידה (עליה) בקבלני משנה ספקים ונותני שירותים
(346)	(2,085)	950	שינויים ביתרות חברות בשליטה משותפת, נטו
(2,788)	(10,305)	(8,190)	ירידה בהתחייבות בגין שירותי בניה
1,947	(2,627)	1,113	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות ומקדמות מלקוחות
(1,149)	(32,331)	(24)	סך הכל

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 1 – כללי:

- א. החברה התאגדה בהתאם לדיני מדינת ישראל ביום 24 בינואר 2008 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם "א.ב.ג.ד. ייזום ושיווק נדל"ן בע"מ". ביום 31 בינואר 2011 שינתה את שמה לשם "אב-גד אחזקות בע"מ" וביום 15 ביוני 2014 שינתה את שמה לשמה הנוכחי.
- ב. החברה פועלת בתחום היזום, ניהול ובניית פרויקטים של בניה למגורים במסגרת התחדשות עירונית. נכון למועד המאזן לחברה 7 פרויקטים בהקמה.
- ג. בסוף שנת 2019 רכשה החברה את חברת בית חסון יזמות ובניה בע"מ (להלן: "בית חסון"), חברה הפעילה בתחום היזום והבניה במסגרת תמ"א 38. ראה ביאור 7ב'.
- ד. במהלך חודש ינואר 2020, התפרץ בסין נגיף הקורונה אשר הוכרז ע"י ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית. התפשטות הנגיף, והצעדים השונים בהם נוקטות ממשלות בארץ ובעולם בניסיון לבלימת התפשטותו, כגון הגבלות על תנועת תושבים, המצאות ממושכת בבידוד ביתי, סגירת מרכזי עסקים וכדומה (להלן: "צעדי המניעה"), משפיעים לרעה על הכלכלה העולמית והתנהלות המשק. למועד הדוח, למשבר הקורונה השלכות עמוקות על הכלכלה העולמית ועל הכלכלה בישראל, לרבות השלכות על המשכיות עסקית של עסקים רבים, קיטון בצריכה, פיטורי עובדים, תנודתיות הכרוכה בירידות חדות בשערי חליפין בשוקי ההון בעולם ובמדדי הבורסות במדינות השונות והשפעות כלכליות נוספות, כאשר נכון למועד פרסום הדוח טרם ידוע מלוא היקפן ו/או משך הזמן בו יידרש המשק העולמי להמשיך להתמודד עימן. להערכת החברה, במידה והמשבר יתארך, ובפרט אם צעדי המניעה יחמירו, הפגיעה הכלכלית במשק צפויה להחריף ולהשפיע לרעה על פעילות כלל החברות במשק ובכלל זאת על פעילות החברה. בהתאם לכך, התפתחותו של מיתון עשויה להביא, בין היתר, לירידה בביקוש לדירות, לפגיעה ביכולת הרוכשים לעמוד בלוח התשלומים כפי שנקבעו בהסכמי הרכישה שנקבעו עימם וכפועל יוצא מכך להשפיע על קצב מכירת הדירות בפרויקטים, להורדת מחירי המכירה וכן להשפיע על תזרים המזומנים של החברה. כמו כן, צמצום ואף הפסקת פעילות במקרים מסוימים של ועדות התכנון השונות ברשויות המקומיות עלולים לגרום לעיכובים בתהליכים הסטטוריים הנדרשים לצורך קבלת היתרי בנייה בפרויקטים בתכנון.
- בנוסף, השפעות על זמינות ואספקה של חומרי גלם הנדרשים להשלמה וקידום בניה של פרויקטים ומחסור בעובדים באתרי הבניה עשויים לפגוע בקבלני הביצוע ולהביא לעיכובים בקצב התקדמות הבניה וכן לגידול בעלויות ההקמה.
- למועד פרסום הדוחות, החברה מעריכה כי לא קיימת השפעה מהותית להתפשטות נגיף הקורונה על פעילות החברה. החברה מעריכה כי יש לה יכולת טובה להתמודדות עם השלכות המשבר, וזאת בין היתר לאור קצב המכירות בפרויקטים בשווק של החברה אשר למועד פרסום הדוחות חזרו לרמתם טרם פרוץ הנגיף, ההמשכיות הרציפה של הפרויקטים בביצוע, ההתקדמות הסטטוטורית בפרויקטים בתכנון וכן לאור הגדרתו של ענף הבנייה כענף חיוני למשק על ידי ממשלת ישראל אשר על ידי כך הוחרג ממגבלות כוח האדם שהוטלו על יתר ענפי המשק. החברה עוקבת ומקיימת הערכה שוטפת של התפתחות משבר הקורונה, בוחנת את מידת חשיפתה ואת ההשפעה על פעילותה העסקית, דוחותיה הכספיים, את ההשפעה על תזרים המזומנים החזוי של החברה ותקציבי הפרויקטים השונים ותנקוט בצעדים בהתאם לצורך.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 – עיקרי המדיניות החשבונאית:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים הוכנו על ידי החברה וערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן: "IFRS"). כמו כן, דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

המדיניות החשבונאית המוצגת בביאור זה, יושמה באופן עקבי בכל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות הכספיים.

ב. עקרונות עריכת הדוחות הכספיים:

הדוחות הכספיים נערכו על בסיס העלות ההיסטורית.

ג. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של החברה עולה על שנה ונמשכת בין שנתיים לשלוש שנים. עקב כך, הנכסים וההתחייבויות הקשורים לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

ד. מטבע פעילות ומטבע הצגה:

פריטים הנכללים בדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה נמדדים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת אותה ישות (להלן - מטבע הפעילות). הדוחות הכספיים המאוחדים מוצגים בש"ח, שהוא מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של כל חברות הקבוצה.

ה. שימוש באומדנים ושיקול דעת:

בעריכת הדוחות הכספיים נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים של נכסים והתחייבויות, הכנסות והוצאות. יובהר כי תוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיס הדוחות הכספיים נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו ובכל תקופה עתידית מושפעת.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשויים לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בתקופות הדיווח הבאות:

1. עלויות להשלמת פרויקטים

החברה נדרשת להעריך מדי תום תקופת דיווח את העלויות הנתירות להשלמת הבנייה על מנת לקבוע את שיעור ההשלמה המעודכן לצורך קביעת סכום ההכנסה שתוכר וכן לצורך בחינת קיומו של חוזה מכביד. הערכה זו נעשית בהתבסס על הערכת כל מרכיבי התשומות והעלויות השונות המשמשות בחישוב שיעור ההשלמה. לפיכך, לאומדן זה השפעה ישירה על ההכנסות, עלות ההכנסות והרווח המוכרים בתקופת הדיווח.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

שימוש באומדנים ושיקול דעת (המשך):

2. בחינת ירידת ערך מלאי בניינים, דירות ומקרקעין

שווי מימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי בפרויקט ועלויות הקמה הנדרשות להביא את המלאי למצב של מכירה, אשר עשויים להשתנות כתוצאה מתנאי שוק ותחרות עתידיים.

3. קביעת רכיב מימון משמעותי

בעסקאות של קבלת קרקע כתמורה בחוזה המשקפת התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע, בהן קיים רכיב מימון משמעותי, נדרשת החברה לאמוד את סכומו בצורת קביעת הריבית המתאימה המשמשת למדידת ההתחייבות בתקופות עוקבות בגין מתן שירותי בנייה והכרה בהוצאות מימון הנגזרות מכך. קביעת האומדן נעשית עבור כל חוזה בנפרד בהתבסס על שיעור הריבית התקף לחברה כמקבלת מימון ועל מאפייני החוזה הספציפי, כאשר בדרך כלל לא קיים שיעור ריבית מצוטט לייחוס למועד ההכרה בהתחייבות כאמור.

4. נכסי מיסים נדחים

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה וצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נדרש אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה ומקורה.

5. תביעות משפטיות

בהערכות סיוכיי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יועציה המשפטיות. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תיקבענה בבתי המשפט, עלולות התוצאות בפועל להיות שונות מהערכות אלה.

6. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין דירות שנמסרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר ובהתבסס על ההתקשרויות שנחתמו מול קבלני הביצוע. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

ו. 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 הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות הבנות ערוכים לתאריכים ולתקופות זמים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הבנות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

דוחות כספיים מאוחדים (המשך):

יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות הבנות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה מייצגות את החלק בהון החברות הבנות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה, לרבות תקבולים על חשבון כתבי אופציה וניירות ערך המירים אחרים המהווים מכשירים הוניים בחברות בנות שאינם מוחזקים ע"י החברה.

שינויים בשיעור החזקה לאחר השגת שליטה שאינם כרוכים באיבוד שליטה טופלו כעסקה הונית. ההפרש בין השווי ההוגן של התמורה ששולמה או שהתקבלה לבין הסכום שבו מתואמות הזכויות שאינן מקנות שליטה הוכר ישירות בקרן הון נפרדת.

צירופי עסקים:

כאשר הקבוצה משיגה לראשונה שליטה בעסק אחד או יותר (להלן - "הנרכש"), צירוף העסקים מטופל בשיטת הרכישה. בהתאם לשליטה זו, החברה מזהה את הרוכש, קובעת את מועד הרכישה ומכירה בנכסים הניתנים לזיהוי שנרכשו ובהתחייבויות שניטלו בהתאם לשוויים ההוגן, למעט חריגים. רכיבים של זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכש שהן זכויות בעלות בהווה שמזכות את מחזיקיהם בחלק יחסי מהנכסים נטו של הנרכש בעת פירוק נמדדים במועד הרכישה לפי החלק היחסי של מכשירי הבעלות בהווה בסכומים שהוכרו בגין הנכסים נטו הניתנים לזיהוי או בשווי הוגן. כל הרכיבים האחרים של זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדים בשוויים ההוגן למועד הרכישה, אלא אם נדרש בסיס מדידה אחר.

כאשר התמורה שהועברה כוללת הסדרי תמורה מותנית, החברה מודדת את התמורה המותנית במועד הרכישה בשווי הוגן. בתקופות עוקבות, שינויים בשווי ההוגן של תמורה מותנית, שלא סווגה כהון, מוכרים ברווח או הפסד.

ז. השקעות בהסדרים משותפים:

הסדרים משותפים הינם הסדרים חוזיים שבהם הקבוצה צד לשליטה משותפת. שליטה משותפת הינה הסכמה חוזית לשליטה לפיה החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות של ההסדר דורשות הסכמה פה אחד בלבד של הצדדים החולקים שליטה. סוג ההסדר נקבע בהתאם למידת הזכויות והמחויבויות הישירות של הצדדים ביחס להסדר, תוך התחשבות במבנה ובצורה המשפטית של ההסדר, תנאיו ונסיבות נוספות. בקבוצה הסדרים משותפים מסוג עסקה משותפת, שהינה הסדר לפיו לצדדים קיימת שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו (באמצעות החזקה הונית) של ההסדר המשותף, בדרך כלל כאשר הוא מאוגד כישות משפטית נפרדת. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו של החברה המוחזקת. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד בו לא קיימת לקבוצה השפעה מהותית או שליטה משותפת, או סיווגה של ההשקעה כמוחזקת למכירה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

השקעות בהסדרים משותפים (המשך):

בחברה מוחזקת בה נגרמו הפסדים בסכומים העולים על ההון שלה, הכירה החברה בחלקה בהפסדיה עד גובה השקעתה בתוספת הפסד העלול להיגרם לה כתוצאה מערבות או תמיכה פיננסית אחרת שניתנו בעבורה, עד לגובה הערבות או התמורה הפיננסית האחרת. לצורך כך, ההשקעה כוללת גם פריטים כספיים לקבל לזמן ארוך (כגון הלוואות שניתנו) אשר אין כוונה לסלקם והם אינם צפויים להיפרע בעתיד הנראה לעין וכן אינם נושאים בטחונות.

הדוחות הכספיים של החברה והעסקה המשותפת ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקה המשותפת יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ח. מכשירים פיננסיים:

1. נכסים פיננסיים:

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשווים 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.

נכסים פיננסיים הנמדדים 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. אשראי לזמן קצר, כגון לקוחות וחייבים אחרים, מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה מודדת את הפסדי האשראי החוזיים בסכום המשקף את הפער בין תזרימי המזומנים החוזיים המגיעים לחברה לבין תזרימי המזומנים שהחברה צופה לקבל, מהוונים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, במידה וקיים, כך שישקפו סכום בלתי מוטא ומשוקלל הסתברות לסיכון כשל פירעון, שנקבע על ידי הערכת טווח של תוצאות אפשריות, את ערך הזמן של הכסף (בהתאם לריבית האפקטיבית של המכשיר) וכן מידע סביר וניתן לביסוס שניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים על אירועי העבר, על תנאים נוכחיים ועל תחזיות לגבי תנאים כלכליים עתידיים. החברה בוחנת את עדכון ההפרשה לירידת ערך בסוף כל תקופת דיווח, ואם קיים, השינוי בהפרשה מוכר כרווח או הפסד מירידת ערך ברווח או הפסד. בהתבסס על יתרות הנכסים הפיננסיים בדוחות הכספיים הנמדדים בעלות מופחתת, לרבות מאפיינים נוספים כגון ניסיון העבר,

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

מכשירים פיננסיים (המשך):

הביטחונות שבידי החברה ומצבו הפיננסי של הלווה, להערכת החברה להפסדי אשראי עתידיים, ככל שיהיו, לא צפויה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- א. פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.
- 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.
- 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

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. אשראי לזמן קצר, כגון אשראי ספקים וזכאים אחרים מוצג לפי תנאיו, בדרך כלל לפי ערכו הנומינלי.

5. גריעת 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.

6. קיצוז 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.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

ט. נכסים והתחייבויות הנובעים מחוזים עם לקוחות:

יתרות לקבל בגין חוזים עם לקוחות חיצוניים מוצגות בדוח על המצב הכספי כלקוחות מאחר והזכות לפירעון התמורה מהלקוח אינה מותנית אלא בחלוף הזמן בהתאם למועדים שנקבעו בחוזים שנחתמו עם הלקוחות. התחייבויות בגין חוזה מוצגות בדוח על המצב הכספי כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח. במסגרת זו נכללות המקדמות המתקבלות מלקוחות וכן ההתחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע בעסקאות קומבינציית דירות.

י. בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין:

עלות מלאי בניינים למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. באשר לעלויות אשראי שהונו (ראה יג להלן).

מלאי בניינים למכירה נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו. שווי המימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל, בניכוי אומדן העלות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה. עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות המשמש גם לצורך ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בנייה מוכר לפי שווי ההוגן במועד בו תנאי ההסכם מאפשרים לקבוצה להתחיל לבצע את הפעילויות הדרושות להכשרת המיזם המוקדם על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה, בדרך כלל בקבלת היתר בנייה. במצבים בהם לא ניתן למדוד באופן מהימן את שווי הקרקע, אומדן החברה את השווי ההוגן של שירותי הבניה הצפויים להינתן לבעלי הקרקע המבוססים על עלות שירותי הבניה בתוספת מרווח מתאים של החברה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה.

מלאי המקרקעין בעסקת קומבינציה מוכר בעלות המכירות במקביל להכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט.

אופן הקצאת עלויות למלאי דירות בתחום הנדל"ן היזמי

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח, כמתואר להלן: עלויות הבניה (ללא שווי הקרקע בקומבינציה) מיוחסות לכל דירה בהתאם לשווי הדירה נשוא החוזה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות באותו פרויקט.

שווי הקרקע בקומבינציית דירות מיוחס לדירות הנמכרות לחיצוניים בלבד בהתאם לשטח הדירה הספציפי נשוא החוזה ביחס לשטח הכולל של סך הדירות לשיווק באותו הפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

יא. עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים:

עלויות שהצטברו בגין פרויקטים עתידיים כוללות עלויות ישירות מזוהות הנדרשות לצורך תכנון וקידום הפרויקטים. החברה בוחנת את סיכויי הפרויקט לצאת אל הפועל בהתחשב בגורמים הרלבנטיים לכך שהינם, בעיקרם, הערכת ההנהלה בקשר להתכנות הפרויקט, השגת הסכמות הדיירים והמצב התכנוני והסטטוטורי. החברה מהוונת עלויות בפרויקטים מסוג תמ"א 38/1 כאשר מושג שיעור החתימות הנדרש, קרי 67% מסך הדיירים הקיימים, ובפרויקטים מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2 כאשר מגיעה החברה לחתימות בשיעור של 60% מסך הדיירים הקיימים לאחר זכייה במכרז דיירים בפרויקט.

יב. עלויות אשראי בגין נכסים כשירים:

עלויות אשראי ספציפי ועלויות אשראי שאינו ספציפי הווננו לנכסים כשירים (מלאי מקרקעין ובניינים למכירה) במהלך תקופת הכשרתם והכנתם עד למועד קבלת היתר בניה. מאחר ובחזרה המכר של החברה השליטה על הדירות הנמכרות מועברת על פני זמן, החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי במועד בו קיבלה היתר בניה והחלה הקמת הפרויקט בפועל, אשר מהווה את המועד בו הסתיימו באופן מהותי כל הפעילויות הנדרשות לצורך חתימה על הסכם מכירה מחייב עם הלקוח.

יג. עלויות חוזה:

1. עלויות להשגת חוזים עם לקוחות:

מהווה עלויות תווך ששולמו בגין חוזים שנחתמו עם רוכשי דירות בפרויקטים של החברה. הקבוצה מכירה בעלויות אלו כנכס כאשר קיים צפי להשבת העלויות. נכס זה מופחת לרווח או הפסד לסעיף הוצאות מכירה ושיווק לפי קצב ההכרה בהכנסה מהחוזה.

2. עלויות לקיום חוזה:

העלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח מוכרות כנכס כאשר הן מייצרות או משפרות את משאב החברה לקיום מחויבות ביצוע בעתיד וכן צפוי שהעלויות יושבו.

יד. רכוש קבוע:

פריטי רכוש קבוע נמדדים לפי העלות בניכוי פחת שנצבר והפסדים מצטברים מירידת ערך.

פחת נזקף לדוח על הרווח הכולל לפי שיטת הקו הישר על פני אומדן אורך החיים השימושי של כל חלק מפריטי הרכוש הקבוע, מאחר ושיטה זו משקפת את תבנית הצריכה החזויה של ההטבות הכלכליות העתידיות הגלומות בנכס בצורה הטובה ביותר. האומדנים בדבר שיטת הפחת, ואורך החיים השימושיים נבחנים מחדש לפחות בכל סוף שנה ומותאמים בעת הצורך.

ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בהכרה בירידת ערך נכסי הרכוש הקבוע כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

רכוש קבוע (המשך):

נכס שאינו מפיק תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסד מירידת ערך של נכס 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. ביטול הפסד כאמור נזקף לרווח או הפסד.

טו. חכירות:

המדיניות החשבונאית שמיושמת עד ליום 31 בדצמבר, 2018

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או כתפעולית מבוססים על מהות ההסכמים והם נבחנים במועד ההתקשרות על-פי הכללים להלן שנקבעו ב-IAS 17:

הקבוצה כחוכר

חכירה תפעולית- הסכמי חכירה, בהם לא מועברים באופן ממשי כל הסיכונים וההטבות הגלומים בבעלות על הנכס החוכר (מבנה הנהלה), מסווגים כחכירה תפעולית. תשלומי החכירה מוכרים כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר באופן שוטף על פני תקופת החכירה.

המדיניות החשבונאית שמיושמת החל מיום 1 בינואר, 2019:

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

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר (חכירת מבנה הנהלה) היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה.

במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית התוספתי של החברה מאחר והריבית הגלומה בחכירה אינה ניתנת לקביעה בנקל. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש מוכר במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

השפעת יישום לראשונה

ובהינתן ההקלות הקבועות בתקן כלעיל, אין לחברה חכירות שיש להכיר בהן במסגרת היישום לראשונה. דהיינו, ליישום לראשונה של IFRS 16 אין השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

טז. הטבות לעובדים:

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

הטבות עובד לזמן קצר

הטבות אלה הינן הטבות אשר הצפי כי יסולקו במלואן עד שנה מתום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים סיפקו את השירות המתייחס. ההטבות כוללות משכורות, ימי חופשה, דמי מחלה, דמי הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ולקרן השתלמות ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונס במזמן או תוכנית להשתתפות ברווחים, 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.

הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות שוטפות (ראה להלן) והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת או כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, לפיהן 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 להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד ולא נדרשת הפרשה נוספת בדוחות הכספיים.

יז. הפרשות:

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 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. במידה שההשפעה מהותית, הפרשות נמדדות תוך היזון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, תוך שימוש בשיעור ריבית לפני מס המשקף את הערכות השוק בנוגע לערך הזמן של הכסף, ובמקרים מסוימים, אף את הסיכונים הספציפיים הקשורים להתחייבות. ההפרשה נבחנת בכל תאריך דיווח ומותאמת על פי האומדן העדכני הטוב ביותר.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים, אשר מטופלות כל אחת בנפרד, על פי מטרותיה:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה בגין בדק ואחריות בהתאם לדין החל על חוזי המכירה עם לקוחות. ההפרשה מוכרת בהתייחס לעלות תביעות בדק ואחריות צפויות בגין דירות שנמסרו, בהתבסס על ניסיון העבר של החברה לגבי עלות תיקון הליקויים. מנגד, מוכר בנפרד נכס כתוצאה משיפוי בגין אחריות קבלן מבצע, בהתייחס לתנאי ההסכם עימו, כאשר השיפוי ודאי למעשה. ההשפעה התוצאתית ברווח והפסד בגין יתרת ההפרשה ונכס השיפוי בתקופת הדיווח מוצגת בנטו.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הפרשות (המשך):

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחייבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר השפעת ערך הזמן מהותית, נמדדת ההפרשה בהתאם לערכה הנוכחי.

יח. הכנסות:

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות כאשר הלקוח משיג שליטה על הסחורה או השירות שהובטחו בחוזה. ההכנסה מוכרת לפי מחיר העסקה שהינו סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, מלבד סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). בהתאם לחוזי המכירה עם לקוחות החברה, בעת קביעת מחיר העסקה מובאות בחשבון השפעות של תמורה משתנה, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה ותמורה שלא במזומן (ראה להלן).

1. הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן

החברה פועלת בתחום הנדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בישראל, בדרך של עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח שאינו בעל הקרקע החברה מזהה את יחידת הדיור כמחויבות ביצוע אחת.

החברה הגיעה למסקנה, על סמך חוזי המכירה שלה עם לקוחות שאינם בעלי הקרקע בתחום הנדל"ן היזמי בישראל, ועל סמך הוראות החוק והדין הרלוונטיות, ובהתאם לחוות דעת משפטיות שהתקבלו, שכאשר החברה מתקשרת בחוזה למכירת דירות מגורים ושטחי מסחר, לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לחברה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה מאחר ובידיה הזכות לאכוף את קיומו והשלמתו של החוזה כלפי הלקוח ולדרוש את פירעון מלוא התמורה ממנו עבור מסירת הדירה או השטח המסחרי. לפיכך, הכנסות בחוזים כאמור מוכרות על פני זמן.

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם. 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 מדי תקופת דיווח את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר בכל תקופה. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס יחסי תמורה של היחידה בחוזה. במדידת שיעור ההשלמה, לא נכללות עלויות שאינן תורמות להתקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי. שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה נקבע לפי שיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט כולו מאחר ולא ניתן לבצע מסירה של הדירה נשוא החוזה בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט במלואו. כאשר לא ניתן להעריך באופן מהימן את תוצאות החוזה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הכנסות (המשך):

מוכרת הכנסה מהחזרה רק בגובה העלויות שצפוי כי ניתן יהיה להשיבן.

ההכנסה מוכרת בנפרד עבור כל חזרה רכישה מחייב אשר נחתם בתקופת הדיווח עם הלקוח ואשר לכל הפחות התקבלו בגינו תקבולים בגובה של 15% מסכום החזרה. כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בנייה בקשר לחזרה צפוי עוד בטרם נחתם חזרה מחייב עם הלקוח, בעת חתימת החזרה מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה המעודכן של מחויבות ביצוע בפרויקט נכון לאותו מועד.

2. תמורה משתנה

מחיר העסקה כולל סכומים קבועים וסכומים שעשויים להשתנות כתוצאה מהחזרים, קנסות, תביעות ומחלוקות וכן שינויים בחזרה שהתמורה בגינם טרם הוסכמה על ידי הצדדים.

קביעת ההשפעה של התמורה המשתנה נעשית הסכום הסביר ביותר, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומי תמורה אפשריים בחזרה. 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.

3. הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

תמורה שאינה במזומן

ההכנסות כוללות מתן שירותי בנייה ללקוחות בעלי הקרקע בעסקאות קומבינציה על חלק הקרקע הנותר בבעלותם. מלאי המקרקעין הנרכש מבעלי הקרקע מהווה את התמורה שאינה במזומן בחוזים בהם התחייבה החברה למתן שירותי הבנייה.

במועד ההתקשרות בחזרה עם בעלי הקרקע, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע אחת. מאחר וביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי לקוחות אלה, בעלי הקרקע, תוך כדי יצירתו או שיפורו, ההכנסה מוכרת על פני זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות לצורך מדידת התקדמות הביצוע והכרה בהכנסה בהתאם (ראה לעיל).

ההכרה בהכנסה בגין ההתחייבות למתן שירותי בנייה שהוכרה לראשונה נעשית בהתאם לשיעור ההשלמה בפרויקט הרלבנטי ובמקביל מוכר המלאי המתייחס בעלות ההכנסות. בתקופות עוקבות לאחר ההכרה הראשונית, ההתחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי החל בעסקה (ראה להלן).

4. קיומו של רכיב מימון משמעותי בחזרה

מחיר העסקה מותאם בגין השפעת ערך הזמן של הכסף אם החזרה כולל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חזרה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת החברה, בין היתר, את אורך הזמן הצפוי בין המועד בו החברה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועד בו הלקוח משלם עבור סחורות או שירותים אלה. בחוזי מכירה עם לקוחות שאינם בעלי קרקע, תשלומים בגין התמורה בהסכם המכירה

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

הכנסות (המשך):

נקבעים בהתאם לאבני דרך מקובלים בענף. מאחר והחברה גובה תשלומים באופן שוטף בהתאם להתקדמות הבניה, לא קיים רכיב מימון משמעותי.

בעסקת קומבינציית דירות עם לקוחות שהינם בעלי קרקע, קיים פער זמן העולה על שנה בין מועד קבלת התמורה מראש (העברת הקרקע) לבין מועד ביצוע שירותי הבניה. בהתאם לכך קיים רכיב מימון משמעותי, ולפיכך נזקפות הוצאות מימון בהתאם לשיעור הריבית שנקבע בעסקה כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה המוכרת כהכנסה על פני זמן כאמור לעיל.

5. אחריות

בעת ההערכה האם אחריות מספקת ללקוח שירות נפרד, החברה בוחנת, בין היתר, את המאפיינים הבאים: האם ללקוח יש את האפשרות לרכוש אחריות בנפרד; האם האחריות נדרשת על פי חוק; אורכה של תקופת כיסוי האחריות והמהות של הפעולות שהחברה מבטיחה לבצע.

במסגרת חוזים של מכירת דירות למגורים החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחות בהתאם לחוזה, הוראות החוק או בהתאם למקובל בענף. כאשר שירותי האחריות ניתנים על מנת להבטיח את טיב העבודה ועמידה במפרט שהוסכם בין הצדדים, הם אינם מהווים שירות מובחן שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

יח. מיסים על ההכנסה:

מיסים על הכנסה כוללים מיסים שוטפים ונדחים. מיסים שוטפים ונדחים נזקפים לדוח על הרווח הכולל או נזקפים ישירות להון או לרווח כולל אחר במידה ונובעים מפריטים אשר מוכרים ישירות בהון או ברווח כולל אחר.

מיסים שוטפים

המס השוטף הינו סכום המס הצפוי להשתלם (או להתקבל) על ההכנסה החייבת במס לשנה, כשהוא מחושב לפי שיעורי המס החלים לפי החוקים שנחקקו או נחקקו למעשה למועד הדוח. מיסים שוטפים כוללים גם מיסים בגין שנים קודמות.

קיצוז נכסים והתחייבויות מיסים שוטפים

החברה מקצזת נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים במידה וקיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיצוז נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים, וכן קיימת כוונה לסלק נכסי והתחייבויות מיסים שוטפים על בסיס נטו או שנכסי והתחייבויות המיסים השוטפים מיושבים בו זמנית.

מיסים נדחים

ההכרה במיסים נדחים הינה בהתייחס להפרשים זמניים בין הערך בספרים של נכסים והתחייבויות לצורך דיווח כספי לבין ערכם לצרכי מיסים. המדידה של מיסים נדחים משקפת את השלכות המס שינבעו מהאופן בו החברה צופה, בתום תקופת הדיווח, להשיב או לסלק את הערך בספרים של נכסים והתחייבויות. המיסים

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך):

מסים על הכנסה (המשך):

הנדחים נמדדים לפי שיעורי המס הצפויים לחול על ההפרשים הזמניים במועד בו ימומשו, בהתבסס על החוקים שנחקקו או שנחקקו למעשה למועד הדוח.

נכס מס נדחה מוכר בספרים בגין הפסדים מועברים, הטבות מס והפרשים זמניים הניתנים לניכוי כאשר צפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה ניתן יהיה לנצל אותם. נכסי המיסים הנדחים נבדקים בכל מועד דיווח, ובמידה ולא צפוי כי הטבות המס המתייחסות יתממשו, הם נגרעים.

נכסי מיסים נדחים שלא הוכרו, מוערכים מחדש בכל מועד דיווח ומוכרים במידה והשתנה הצפי כך שצפוי שבעתיד תהיה הכנסה חייבת, שכנגדה יהיה ניתן לנצל אותם.

כל נכסי מיסים נדחים והתחייבויות מיסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה, ומקוזזים אם קיימת זכות חוקית בת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטף והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

ביאור 3 - פיקדונות לזמן קצר ובחשבונות הליווי:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
9,022	10,272	מזומנים בחשבון ליווי פיננסי
-	550	פיקדונות לזמן קצר
9,022	10,822	סך-הכל

במסגרת הסכמי ליווי הפרויקטים של הקבוצה אשר נחתמו עם בנקים נותני אשראי (להלן: "הבנק המלווה") נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מוגבלים בשימוש בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמי הליווי ולפיכך מוצגים במסגרת סעיף מזומנים בחשבונות ליווי. הכספים משמשים לביצוע תשלומי הפרויקט בכפוף לאישור המפקח הבנקאי והבנק המלווה. כמו כן, הבנק המלווה יהיה רשאי, מעת לעת, על פי שיקול דעתו הבלעדי והמוחלט, לשחרר לחברה עודפים בהתאם לקצב התקדמות הפרויקט ושיעור המכירות.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 4 - נכסים בגין חוזים עם לקוחות:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
(1,340)	15,063	יתרת פתיחה
39,892	68,627	הכנסות שהוכרו בתקופת הדיווח
(23,489)	(61,357)	מקדמות שהתקבלו בתקופת הדיווח
15,063	22,333	סך-הכל
18,896	25,277	מוצג במסגרת נכסים בגין חוזים עם לקוחות
(3,833)	(2,944)	מוצג במסגרת מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים

ביאור 5 – חייבים ויתרות חובה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1,517	846	מוסדות
526	33	הוצאות מראש
687	913	עמלות שיווק מראש
185	-	הלוואות שניתנו לאחרים
166	436	אחרים
3,081	2,228	סך-הכל

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 – מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה:

א. מלאי בניינים ודירות למכירה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
6,398	5,362	טשרניחובסקי 13/ אנילביץ' 17, כפר סבא
10,694	8,316	שברץ 5, רעננה
5,817	107	יגאל אלון 8, הרצליה
2,300	-	האורנים 9-11, הוד השרון
7,454	250	התחיה 3, הוד השרון
1,205	-	ההגנה 45-51, הרצליה
-	3,892	אנשי בראשית 8, הוד השרון
-	4,153	רוטשילד 5, כפר סבא
33,868	22,080	סך-הכל

תיאור פרויקטים עיקריים:

שברץ 5, רעננה

חברת אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן: "איכות בהתחדשות") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות לשיפור, שדרוג וחיזוק בית משותף בן 3 קומות הכולל 15 יחידות דיור ברחוב שברץ 5 ברעננה וביצוע הרחבות בדירות הקיימות, בהתאם להוראות תמ"א 38 1. זאת, בתמורה להענקת מלוא זכויות הבניה הנוספות מכח תמ"א 38 1 ו/או מכח תב"ע, הקיימות ו/או העתידיות והבלתי מנוצלות השייכות לבניין ובלבד שלא תוכל לבנות יותר מ-12 דירות נוספות, והכל כמפורט בהסכם תמ"א 38 1 שנחתם בין איכות והתחדשות לבין דיירי הבניין. בהתאם להיתר הבניה הראשוני, נוספו זכויות בנייה לבניית תוספת של 8 יחידות דיור נוספות, וכן הוסדרו 23 מקומות חניה.

עבודות ההקמה החלו במהלך חודש יולי 2019. במהלך חודש יולי 2020, התקבל תיקון להיתר הבנייה המאפשר לחברה להרחיב את היקף הפרויקט ולבנות 4 יחידות דיור נוספות, ובסה"כ 12 יחידות דיור נוספות לבניין. נכון למועד הדוח נמכרו 7 מתוך 12 יחידות הדיור המשווקות בפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

טשרניחובסקי 13 / אנילביץ' 17, כפר סבא

החברה התקשרה בהסכם למתן שירותי בניה לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ בשני מבני מגורים בני 4 קומות ובהם 16 יחידות דיור כל אחד המצויים במקרקעין ברחוב טשרניחובסקי 13 ואנילביץ' 17 בכפר סבא, מכח תמ"א 38 ובהתאם להיתר הבניה שניתן כדין, בתמורה להענקת כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שתינתנה בעתיד במקרקעין לחברה, ובניית 12 יחידות דיור נוספות בכל מבנה (24 יחידות נוספות בסה"כ) והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין החברה לבין הבעלים במקרקעין. יצוין כי בהתאם להיתר הבניה שהתקבל בחודש אוגוסט 2018, החלו עבודות הבניה בחודש פברואר 2019. נכון למועד הדוח נמכרו 21 מתוך 24 יחידות הדיור המשוקות בפרויקט.

יגאל אלון 8, הרצליה

חברת אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ (להלן "איכות בהתחדשות בשרון") התקשרה בהסכם למתן שירותי בניה לביצוע עבודות חיזוק והרחבת יחידות דיור קיימות מכוח הוראות תמ"א 38 והוראות התב"ע החלות על המקרקעין, בבניין המגורים המשותף הקיים במקרקעין ברחוב יגאל אלון 8 בהרצליה, הבנוי במפלסים ובו 14 יחידות דיור קיימות, בתמורה להענקת זכויות הבניה לתוספת של 11 יחידות דיור חדשות, 25 מקומות חניה ו-8 מחסנים. בהתאם להיתר הבניה שהתקבל בחודש ספטמבר 2018, החלו עבודות הבניה בחודש נובמבר 2019. נכון למועד הדוח נמכרו כל יחידות הדיור המשוקות בפרויקט.

התחיה 3, הוד השרון

חברת בית חסון יזמות ובניה בע"מ התקשרה בהסכם למתן שירותי בניה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק הבית המשותף, ובו 3 קומות ו-12 דירות ברחוב התחיה 3 בהוד השרון, בהתאם להוראות תמ"א 38, לרבות הרחבות הדירות הקיימות. זאת, בתמורה להעברת מלוא זכויות הבניה המותרות המאושרות ו/או שתאושרנה בקשר עם הבית המשותף מכח תמ"א 38 ו/או זכויות קיימות ו/או עתידיות מכח תב"ע או תכנית אחרת שתחול לפי דין, לרבות זכויות על מנת לבנות עד 10 יחידות דיור נוספות שייבנו בשלוש קומות על גג הבניין. יצוין כי, הפרויקט בשלבי בניה ובהתאם להיתר הבניה נוספו זכויות בניה לבניית תוספת של 10 יחידות דיור נוספות וכן הוסדרו 11 תאי חניה, מחסנים וחדר דיירים. נכון למועד הדוח נמכרו כל יחידות הדיור המשוקות בפרויקט. במהלך חודש מרץ 2021, לאחר תאריך המאזן, הסתיימו עבודות הבניה והתקבל טופס 4 בפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

האורנים 9-11, הוד השרון

חברת בית חסון יזמות ובנייה בע"מ התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק שני בנייני מגורים קיימים, בני 4 קומות ו-16 דירות, ברחוב האורנים 9-11 בהוד השרון, בהתאם להוראות תמ"א 38/1, לרבות הרחבות הדירות הקיימות. זאת, בתמורה להעברת מלוא זכויות הבנייה המותרות המאושרות ו/או שתאושרנה בקשר עם הבית המשותף מכח תמ"א 38/1 ו/או זכויות קיימות ו/או עתידיות מכח תב"ע או תכנית אחרת שתחול לפי דין, לרבות זכויות על מנת לבנות עד 10 יחידות דיור נוספות לכל בניין שייבנו בשלוש קומות על כל גג של בניין. יצוין כי, הפרויקט בשלבי בניה ובהתאם להיתר הבניה נוספו זכויות בנייה לבניית תוספת של 10 יחידות דיור נוספות לכל בניין וכן הוסדרו החניה, מחסנים, חדר אשפה, שינוי חדר מדרגות והחלפת מעלית. בחודש מרץ 2020, הסתיימו עבודות הבנייה והתקבל טופס 4 לפרויקט. כל יחידות הדיור לשיווק בפרויקט נמכרו ונמסרו.

ההגנה 45-51, הרצליה

חברת בית חסון יזמות ובנייה בע"מ התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק ארבע בנייני מגורים קיימים מחוברים, בני 3 קומות ו-24 דירות, בהתאם להוראות תמ"א 38/1 ברחוב ההגנה 45-51 בהרצליה, לרבות הרחבות הדירות הקיימות. זאת, בתמורה להעברת מלוא זכויות הבנייה המותרות המאושרות ו/או שתאושרנה בקשר עם הבית המשותף מכח תמ"א 38/1 ו/או זכויות קיימות ו/או עתידיות מכח תב"ע או תכנית אחרת שתחול לפי דין, לרבות זכויות על מנת לבנות עד 15 יחידות דיור נוספות. נכון לתאריך המאזן, כל יחידות הדיור נמכרו. במהלך חודש יוני 2020, הסתיימו עבודות הבניה, התקבל טופס 4 לפרויקט וכל יחידות הדיור המשוקות נמסרו.

פרויקט אנשי בראשית 8, הוד השרון

חברת בית חסון יזמות ובנייה בע"מ התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים, בן 4 קומות על עמודים, שבו 12 יח"ד קיימות עליו יתווספו 10 יח"ד נוספות, בהתאם להוראות תמ"א 38/1 ברחוב אנשי בראשית 8 בהוד השרון. במהלך חודש פברואר 2020, התקבל היתר בניה והחלו עבודות הבניה בפרויקט. עד למועד הדוח נמכרו 9 מתוך 10 יחידות הדיור המשוקות בפרויקט. לאחר תאריך המאזן נמכרה הדירה האחרונה בפרויקט.

פרויקט רוטשילד 5, כפר סבא

אב-גד בשרון בר אילן 33 בע"מ (להלן "אב-גד בשרון") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים ברחוב רוטשילד 5 בכפר סבא הכולל 12 יח"ד, עליו יתווספו 8 יח"ד נוספות למכירה ע"י אב-גד בשרון. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש. במהלך חודש אוגוסט 2020 התקבל היתר בניה והחלו העבודות בפרויקט. נכון למועד הדוח נמכרה יחידת דיור אחת בפרויקט. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן הוכרו מכירות של 2 יח"ד נוספות בפרויקט.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

ב. מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
1,348	-	אנשי בראשית 8, הוד השרון
4,048	4,621	סמטת הגינה 11, רמת השרון
644	774	שרירא 30-42, ראשל"צ
5,588	5,690	צה"ל 59-65, קריית אונו
1,491	2,392	י"ד הבנים 12, פתח תקווה
325	393	אוסטשינסקי 16, כפר סבא
313	313	בן גוריון 13, כפר סבא
306	336	בני בנימין 16, הרצליה
234	-	רוטשילד 5, כפר-סבא
271	299	בן גוריון 49-53, הוד השרון
190	214	ביאליק 3, גבעת שמואל
243	243	הגדוד העברי 24-26, רעננה
161	311	בן גוריון 55-57, הוד השרון
685	800	אלי כהן, תל מונד
151	156	חנקין 17, רעננה
239	257	בארי 3, ירושלים
332	530	שמואל הנגיד 19, הרצליה
-	65	הגאונים 6-8, חולון
120	124	הרב יצחק הלוי, נתניה
119	143	מתחם הרשות 01-166-18, הוד השרון
220	382	פנחס לבון 91-95, פנחס רוטנברג 13, נתניה
-	102	קריניצקי 21-25, רמת גן
146	146	החיל 28, רעננה
751	1,029	בלפור 81, בת ים
265	273	שפרינצק, הדקל 25-29, תל-מונד
182	182	אבא הלל / רש"י, רמת-גן
421	631	אנילביץ' / בן יהודה, פתח-תקווה
-	377	סן מרטין 19-21, ירושלים
140	-	אחרים
18,933	20,783	סך-הכל

(*) לעניין שעבודים, ראו ביאור 21 להלן.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

תיאור פרויקטים עיקריים:

(1) פרויקטים בתכנון – לקראת קבלת היתר:

פרויקט הגינה 11, רמת השרון

בית חסון – הגינה 11 רמת השרון שותפות מוגבלת (להלן "שותפות הגינה") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה במסגרתו ייהרס בניין מגורים הכולל 12 יחידות דיור בסמטת הגינה 11 ברמת השרון, ובמקומו יבנה בניין מגורים הכולל 28 יחידות דיור מתוכן 16 דירות למכירה ע"י שותפות הגינה, בהתאם להוראות תמ"א 38, לכל אחת מדירות שותפות הגינה צמודים 2 מקומות חניה ומחסן אחד לכל הפחות. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה שותפות הגינה, טרם התקבל היתר בנייה. נכון למועד הדוח נמכרו 3 יחידות דיור בפרויקט. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בנייה בפרויקט. לאחר תאריך המאזן בוטלה מכירת דירה אחת בפרויקט.

פרויקט צה"ל 59-65, קריית אונו

בית חסון רחוב צה"ל קריית אונו – שותפות מוגבלת (להלן "שותפות צה"ל"), התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מספר בנייני מגורים הכוללים 64 יח"ד קיימות ברחוב צה"ל בקריית אונו, אליהן יתווספו 44 יח"ד ע"י תוספת שתי קומות ודירות גג ובניית 2 יח"ד בקומת קרקע של כל בניין, בהתאם להוראות תמ"א 38, 1, כמו כן, יתווספו 8 מעליות בפרויקט, ממ"ד ומרפסת שמש לכל דירה קיימת, שיפוץ הלובי וכיו"ב. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה שותפות צה"ל. נכון למועד הדוח נמכרו 2 יחידות דיור בפרויקט. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בנייה ונמכרו 4 יחידות דיור בפרויקט.

פרויקט י"ד הבנים 12, פתח תקווה

בית חסון – י"ד הבנים 12 פתח תקווה שותפות מוגבלת (להלן "שותפות י"ד הבנים") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים הכולל 12 יח"ד ברחוב יד הבנים 12 בפתח תקווה, עליו יתווספו 10 יח"ד נוספות למכירה ע"י שותפות י"ד הבנים. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חניה. נכון למועד הדוח נמכרה דירה אחת בפרויקט במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, התקבל היתר בנייה בפרויקט.

פרויקט שמואל שרירא 30-42, ראשון לציון

אב-גד בירוק בע"מ (להלן "אב-גד בירוק") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק 7 מבנים קיימים הכוללים 50 יח"ד ו 6 חנויות ברחוב שמואל שרירא בראשון לציון, ועליהם יתווספו 35 יח"ד נוספות למכירה ע"י אב-גד בירוק. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חניה. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה אב-גד בירוק, טרם התקבל היתר בנייה. במהלך הרבעון הראשון, לאחר תאריך המאזן נמכרה הדירה הראשונה בפרויקט. החברה פועלת להוספה של 2 יחידות דיור ו-2 חנויות נוספות, התוספת המבוקשת טרם אושרה ע"י הוועדה לתכנון ובניה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

פרויקטים בתכנון – לקראת קבלת היתר (המשך):

פרויקט ביאליק 3, גבעת שמואל

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים ברחוב ביאליק 3 בגבעת שמואל הכולל 16 יח"ד, ועליו יתווספו 10 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה איכות בהתחדשות, טרם התקבל היתר בנייה. החברה פועלת להוספה של 2 יחידות דיור. התוספת המבוקשת טרם אושרה על ידי הוועדה לתכנון ובנייה

פרויקט שמואל הנגיד 19, הרצליה

איכות בהתחדשות בשרון התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים ברחוב שמואל הנגיד 19 בהרצליה הכולל 12 יח"ד, ועליו יתווספו 11 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות בשרון. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. הוועדה לתכנון ובנייה אישרה את ביצוע הפרויקט בהתאם לתוכניות אותן הגישה איכות בהתחדשות בשרון, טרם התקבל היתר בנייה. במהלך תקופת הדוח נמכרו 2 יחידות דיור בפרויקט.

(2) פרויקטים בתכנון – לפני החלטת ועדה:

פרויקט בלפור 81, בת ים

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירי בניין בן 30 דירות קיימות ברחוב בלפור 81 בבת ים. במסגרת הפרויקט ייהרס הבניין הקיים ויבנה בניין בן 105 יחידות דיור, חניות ומחסנים, 75 מתוכן לשיווק ע"י איכות בהתחדשות כמו גם 1,000 מ"ר שטחי משרדים ו- 300 מ"ר שטחי מסחר. קיימת תב"ע בתוקף, איכות בהתחדשות טרם הגישה בקשה להיתר בנייה.

פרויקט בארי 3, ירושלים

איכות בהתחדשות בשרון התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים ברחוב בארי 3 בירושלים הכולל 13 יח"ד וחניות, ועליו יתווספו 12 יח"ד נוספות למכירה ע"י התחדשות בשרון. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. התחדשות בשרון טרם הגישה בקשה להיתר בנייה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

פרויקטים בתכנון – לפני החלטת ועדה (המשך):

פרויקט בן גוריון 13, כפר סבא

בית חסון – בן גוריון 13, כפר סבא שותפות מוגבלת (להלן "שותפות בן-גוריון"), התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים ברחוב בן-גוריון 13 בכפר סבא, הכולל 12 יח"ד, ועליו יתווספו 10 יח"ד נוספות למכירה ע"י שותפות בן-גוריון. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. שותפות בן-גוריון מקדמת בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

פרויקט בני בנימין 16, הרצליה

בית חסון – בני בנימין 16 הרצליה שותפות מוגבלת (להלן "שותפות בני בנימין") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים הכולל 9 יח"ד ברחוב בני בנימין 16 בהרצליה, ועליו יתווספו 9 יח"ד נוספות למכירה ע"י שותפות בני בנימין. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. שותפות בני בנימין מקדמת בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

פרויקט אוסטשינסקי 16, כפר סבא

בית חסון – אוסטשינסקי 16 כפר סבא שותפות מוגבלת (להלן "שותפות אוסטשינסקי") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים הכולל 12 יח"ד ברחוב אוסטשינסקי 16 בכפר סבא, ועליו יתווספו 11 יח"ד נוספות למכירה ע"י שותפות אוסטשינסקי. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. שותפות אוסטשינסקי מקדמת בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

פרויקט אנילביץ' 7-9 / בן-יהודה 45, פתח תקוה

בית חסון – אנילביץ' בן-יהודה שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אנילביץ' בן-יהודה") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק 3 מבנים קיימים הכוללים 21 יח"ד ברחובות אנילביץ' ובן-יהודה בפתח תקווה, ועליהם יתווספו 21 יח"ד נוספות למכירה ע"י שותפות אנילביץ' בן-יהודה. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. שותפות אנילביץ' בן-יהודה מקדמת בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

פרויקט בן גוריון 49-53, הוד השרון

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים הכולל 24 יח"ד ברחוב בן גוריון בהוד השרון, ועליו יתווספו 15 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. איכות בהתחדשות הגישה בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

פרויקטים בתכנון – לפני החלטת ועדה (המשך):

פרויקט בן גוריון 55-57, הוד השרון

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים הכולל 24 יח"ד, ועליו יתווספו 16 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. איכות בהתחדשות הגישה בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

פרויקט חנקין 17, רעננה

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק מבנה קיים הכולל 18 יח"ד ברחוב חנקין 17 ברעננה, ועליו יתווספו 13 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. איכות בהתחדשות הגישה בקשה להיתר, טרם התקבל היתר בנייה.

פרויקט יצחק הלוי מברדיצ'ב 1-6, נתניה

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק עם דיירים ב-6 מבנים קיימים ברחוב יצחק הלוי מברדיצ'ב, הכוללים 96 יח"ד קיימות, ועליהם יתווספו 84 יח"ד נוספות למכירה ע"י שותפות בן-גוריון. לדירות יתווספו ממ"דים ומרפסות שמש, כולל תוספת מקומות חנייה. טרם הוגשה בקשה להיתר בנייה.

(3) פרויקטים בתהליכי תב"ע או לקראת הגשת תב"ע:

פרויקט מתחם הרשות, הוד השרון

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב-5 בניינים בני 56 דירות ו-14 חנויות במתחם הרשות בהוד השרון. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ-3 בניינים בני כ-196 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר, משרדים, חניות ומחסנים, כ-140 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות. לפרויקט תב"ע בתוקף המקנה את זכויות הבנייה אולם בכוונת איכות בהתחדשות להגיש תב"ע בסמכות מקומית אשר תאפשר בינוי מיטבי.

פרויקט אלי כהן, תל מונד

אב-גד במושבה בע"מ (להלן "אב-גד במושבה") התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב-5 בניינים בני 102 דירות קיימות ברחוב אלי כהן בתל מונד. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ-10 בניינים בני כ-450 יחידות דיור, חניות ומחסנים, כ-348 מתוכן לשיווק ע"י אב-גד במושבה. לאחר תאריך המאזן הוגשה תב"ע ע"י אב-גד במושבה.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 6 - מלאי בניינים בהקמה ודירות למכירה (המשך):

מלאי פרויקטים בתכנון ותהליכי רישוי (המשך):

פרויקטים בתהליכי תב"ע או לקראת הגשת תב"ע (המשך):

פרויקט הגאונים 6-8, חולון

אב-גד שלום עליכם בע"מ (להלן "אב-גד שלום עליכם") התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 2 בניינים בני 32 דירות קיימות ברחוב הגאונים בחולון. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו 2 בניינים בני כ- 128 יחידות דיור, חניות ומחסנים, כ- 96 מתוכן לשיווק ע"י אב-גד שלום עליכם. טרם הוגשה תב"ע על ידי אב-גד שלום עליכם.

פרויקט אבא הלל, רמת גן

איכות בהתחדשות ביחד עם חברת אפריקה התחדשות עירונית בע"מ, כל אחת בשיעור של 50% (להלן "החברות"), התקשרו במשותף בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 5 בניינים בני 170 דירות ושטחי מסחר ברחוב אבא הלל ברמת גן. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ- 4 בניינים בני כ- 428 יחידות דיור, משרדים, שטחי מסחר, חניות ומחסנים, כ- 258 מתוך יחידות הדיור ישווקו ע"י החברות במשותף. טרם הוגשה תב"ע ע"י איכות בהתחדשות.

פרויקט פנחס לבון 91-95 ורוטנברג 13, נתניה

איכות בהתחדשות התקשרה עם דיירי 3 בניינים ברח' פנחס לבון למתן שירותי בנייה ביצוע עבודות לשיפור וחיזוק 3 מבנים קיימים בני 72 יח"ד סה"כ, כאשר עליהם אמורים היו להתווסף 63 יח"ד נוספות למכירה ע"י איכות בהתחדשות. במקביל חתמה איכות בהתחדשות על הסכם פינוי בינוי עם בניין שכן בן 24 יח"ד ברח' רוטנברג 13. בעקבות שינוי מדיניות העירייה ותוכנית המתאר המתגבשת לשכונה יוזמת איכות בהתחדשות פרויקט משותף ל- 4 הבניינים ומנהלת מו"מ מתקדם עם דיירי פנחס לבון לשינוי ההסכם ולהתקשרות בהסכם פינוי בינוי. במסגרת הפרויקט ייהרסו 4 הבניינים בהם 96 יח"ד ויבנו 3 בניינים בני כ- 364 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה, חניות ומחסנים. מתוכן כ- 268 יח"ד ישווקו ע"י איכות בהתחדשות. טרם הוגשה תב"ע ע"י איכות בהתחדשות.

פרויקט שפרינצק, הדקל 25-29, תל מונד

חברת אב-גד שלום עליכם בע"מ (להלן "אב-גד שלום עליכם") התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 3 בניינים בני 36 דירות ברחוב שפרינצק בתל-מונד, להריסת הבניינים הקיימים ולבנייה של 144 יחידות דיור, מתוכם 108 לשיווק על ידי החברה. שלום עליכם מנהלת מו"מ עם דיירי 7 בניינים נוספים ברחוב שפרינצק ולצרפם לפרויקט פינוי בינוי כולל בשכונה, במסגרתו ייהרסו הבניינים במתחם ויבנו במקומם כ- 378 יחידות דיור ושטחי מסחר מתוכן כ- 294 לשיווק ע"י אב-גד שלום עליכם. טרם הוגשה תב"ע ע"י אב-גד שלום עליכם.

פרויקט סן מרטין 19-21, ירושלים

איכות בהתחדשות התקשרה בהסכם פינוי בינוי ומתן שירותי בנייה עם דיירים ב- 2 בניינים בני 36 דירות ברחוב סן מרטין בירושלים. במסגרת הפרויקט ייהרסו הבניינים הקיימים ויבנו כ- 2 בניינים בני 144 יחידות דיור בתוספת שטחי מסחר, חניות ומחסנים, כ- 108 יחידות דיור ישווקו ע"י איכות בהתחדשות. טרם הוגשה תב"ע ע"י איכות בהתחדשות.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות מוחזקות:

א. פירוט קבוצת אב-גד:

שיעור זכויות בהון המניות ובזכויות ההצבעה ליום		מדינת התאגדות	שם החברה
31.12.2019	31.12.2020		
חברות מאוחדות:			
100%	100%	ישראל	אב-גד בירוק בע"מ
75%	100%	ישראל	אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ
100%	100%	ישראל	אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ ⁽¹⁾
100%	100%	ישראל	אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ
99.9%	99.9%	ישראל	אר. די. בי. בניין והשקעות בע"מ
100%	100%	ישראל	אב-גד שלום עליכם בע"מ
75%	100%	ישראל	אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ ⁽¹⁾
75%	100%	ישראל	אב-גד במושב בע"מ ⁽¹⁾
100%	100%	ישראל	בית חסון יזמות ובניה בע"מ
100%	100%	ישראל	בית חסון התחדשות עירונית בע"מ
חברות בשליטה משותפת:			
50%	50%	ישראל	אב-גד בירוק שברץ 3 רעננה בע"מ (להלן "אב-גד שברץ")
50%	50%	ישראל	גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ (ג1) (להלן "גפני אב-גד")
50%	50%	ישראל	אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ (ג2) (להלן "אב-גד בשרון")
50%	50%	ישראל	אב-גד שלתם התחדשות בגבעתיים בע"מ (חברה לא פעילה)

(1) לפרטים בדבר עלייה בשיעור ההחזקה בחברת אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ ראה באור 12(2)

ב. רכישה של חברה מאוחדת – בית חסון יזמות ובניה בע"מ:

ביום 18 באוגוסט 2019 התקשרה החברה בהסכם מכר מניות עם בעלי המניות של בית חסון יזמות ובניה בע"מ (להלן "**בית חסון**"), חברה העוסקת בתחום פעילות דומה לחברה (להלן בסעיף זה בהתאמה: "**ההסכם**" ו-"**המוכרים**"), לרכישת מלוא החזקותיהם של המוכרים בבית חסון, כשהן נקיות וחופשיות מכל שיעבוד. הרכישה כאמור כללה גם את העברת כלל ההחזקות הישירות של המוכרים בתאגידים קשורים לבית חסון.

בתמורה לרכישת המניות התחייבה החברה לשלם סך כולל של 5 מיליון ש"ח כדלקמן:

- (א) סך של 1,250 אלפי ש"ח אשר הופקד בסמוך לאחר חתימת ההסכם בחשבון נאמנות שנפתח על ידי הנאמנים כמפורט בהסכם, ואשר הועבר למוכרים לאחר קבלת הסכמת הגופים המממנים את הפרויקטים (להלן "התנאי המתלה") כפי שנקבע בהסכם;
- (ב) סך של 1,000 אלפי ש"ח שולם ל-י. פריזט – ש. חסון בע"מ הנמנית על המוכרים (להלן: "פריזט"), במועד התקיימות התנאי המתלה כשפריזט המחתה סכום זה לבית חסון לסילוק כל התחייבויותיה של פריזט לבית

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך):

רכישה של חברה מאוחדת – בית חסון יזמות ובניה בע"מ (המשך):

(ג) חסון ולאחר השלמת ההסכם לא נותר לפריזט כל חוב כלפי בית חסון. כפועל יוצא מהאמור בס"ק זה לעיל, החברה לא שילמה בפועל את הסך של 1,000 אלפי ש"ח כאמור לעיל, והוא בוצע באמצעות ויתור על החוב של פריזט לבית חסון.

(ד) תשלום למוכרים של הסכומים הבאים: (1) סך של 1,500 אלפי ש"ח שישולם בתוך 10 יום ממועד קבלת טופס 4 לפרויקט "האורנים"; ו-(2) סך של 1,250 ש"ח ישולם לאחר קבלת טופס 4 לפרויקט "ההגנה"; כאשר החברה רשאית להקדים את תשלום יתרת התמורה לפי ס"ק (ג) זה בכל עת, בהודעה של לפחות 3 ימים מראש.

בחודש אוקטובר 2019 התקיים התנאי המתלה (ראה א' לעיל) ובהתאם לכך הושלמה העסקה ובית חסון אוחדה בדוחות החברה החל מהרבעון הרביעי לשנת 2019.

יובהר כי, החל ממועד קיום התנאי המתלה, נמסרו לחברה ייפוי כח לצורך הניהול העסקי השוטף של בית חסון, ומאותו מועד, השיגה החברה שליטה על בית חסון בהיותה מנהלת את בית חסון על פי ייפוי הכח הנ"ל, לרבות לעניין הטיפול בפרויקטים והעבודה מול הגופים הפיננסים ויתר הצדדים השלישיים, ככל שנדרש. במהלך החודשים נובמבר ודצמבר בשנת 2019, החברה פעלה לצורך השבת פעילות מלאה בכל אתרי הפרויקטים שנרכשו על פי ההסכם. במסגרת זו, חודשו התקשרויות עם ספקים וקבלני משנה והחברה הזרימה מימון ביניים אשר היה נחוץ לצורך השבת הפעילות בפרויקטים.

במהלך הרבעון השני לשנת 2020, הסתיימו הפרויקטים "האורנים" ו-"ההגנה" ושולמה יתרת התמורה בסך של 2,750 אלפי ש"ח כמפורט בסעיף (ג) שלעיל, ומניות בית חסון עברו לחברה.

הצגת עלות הרכישה בשווי הוגן

אלפי ש"ח	
1,250	מזומן ששולם
2,559	התחייבות בגין תמורה נדחית (מהוון ליום הרכישה)
3,809	סך עלות הרכישה

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך):

רכישה של חברה מאוחדת – בית חסון יזמות ובניה בע"מ (המשך):

הנכסים שנרכשו, ההתחייבויות שניטלו ורווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי שהוכר ברכישה:

<u>שווי הוגן שהוכר במועד הרכישה</u>		נכסים שנרכשו והתחייבויות שניטלו:
574		מזומנים ושווי מזומנים
10,318		פיקדונות בחשבונות הליווי
5,783		לקוחות
458		חייבים ויתרות חובה
14,652		בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין
9,335		מלאי פרויקטים
70		רכוש קבוע
(12,459)		הלוואות ואשראי מאחרים
(2,224)		ספקים
(9,169)		התחייבויות שוטפות אחרות
17,338		סך הכל נכסים נטו הניתנים לזיהוי
13,529		רווח הזדמנותי מצירוף עסקים

רווח בגין רכישה במחיר הזדמנותי שהוכר

החברה ניהלה מו"מ לרכישת חברת בית חסון במשך כשנה וחצי טרם חתימת ההסכם, כאשר במהלך תקופה זו נקלעה בית חסון לסכסוך חריף בין בעלי המניות אשר תפקדו גם כמנהלי החברה, דבר אשר הביא לקיפאון ביכולת התפקוד השוטף של החברה, לחוסר יכולת להמשיך ולפתח את הפרויקטים הקיימים, וללחץ משמעותי מצד נושים ומצד המוסדות הפיננסים המלווים את הפרויקטים של החברה בדרישה למינוי כונס נכסים לבית חסון.

במהלך חודש אוגוסט 2019, סמוך לאחר פטירתו של אחד ממנהלי החברה ומבעלי המניות העיקריים בה, הואץ תהליך המו"מ, כאשר המו"מ מטעם המוכרים נוהל בזמן זה ע"י חברת נציגי חברת גלרם שהייתה נושה של חברת פריזט חסון, חברת האם של בית חסון אשר החזיקה בביטחונות ושיעבוד על מניות בית חסון. המו"מ נוהל במקביל ללחץ כבד של הבנקים המלווים, אשר החלו לפעול למינוי כונס נכסים לפרויקטים שלוו על ידם.

בנסיבות החמורות המתוארות לעיל, ולאור רצונם של בעלי מניות בית חסון ושל חברת גלרם, למכירת בית חסון בהקדם האפשרי, בצוק העיתים הגיעה החברה לסיכום עם חברת גלרם על רכישת בית חסון בתמורה כמתואר לעיל, תוך ויתור על תהליך בדיקת נאותות מלא. יצוין כי חברת גלרם איננה חברה יזמית בענף הבנייה, והידע והניסיון שצברה לא אפשר לה להמשיך ולנהל את החברה בתקופת המשבר.

במסגרת הרכישה הכירה החברה ברווח בסך 13,529 אלפי ש"ח ברווח או הפסד בסעיף "רווח הזדמנותי מצירוף עסקים", הנובע משערוך בניינים להקמה, מלאי פרויקטים שבבעלות בית חסון.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך):

רכישה של חברה מאוחדת – בית חסון יזמות ובניה בע"מ (המשך):

אלפי ש"ח	<u>מזומנים נטו אשר שימשו לרכישה</u>
574	מזומנים ושווי מזומנים בחברה הנרכשת למועד הרכישה
(1,250)	מזומנים ששולמו תמורת הרכישה
<u>(676)</u>	מזומנים, נטו

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך):

ב. חברות בשליטה משותפת:

מידע נוסף בדבר חברות בשליטה משותפת:

31 בדצמבר 2019			31 בדצמבר 2020			
אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	
462	-	5	-	-	73	מזומנים ושוי מזומנים
2,856	11,510	23,767	368	9,344	14,764	נכסים שוטפים
-	-	1,393	-	-	1,394	נכסים לא שוטפים
1,809	11,524	23,966	-	8,488	15,825	התחייבויות שוטפות
-	-	17,252	-	8,209	15,711	התחייבויות פיננסיות שוטפות
1,047	(14)	1,194	368	855	334	נכסים נטו המיוחסים לבעלי המניות של העסקה המשותפת
523	(7)	597	184	428	167	ערך בספרים של השקעה בחברות בשליטה משותפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	
					16,13				
3,038	-	8,882	-	2,871	8	-	10,412	10,047	הכנסות
-	-	866	-	159	-	(2)	(269)	(935)	הוצאות
46	-	(105)	-	18	473	(2)	(261)	266	מימון
									מסים על
									הכנסה
									סך רווח
									(הפסד)
156	-	(333)	(41)	(14)	1,548	347	869	(861)	כולל
									לתקופה
									דיבידנדים
									שחולק
									בקבוצה
									מהעסקה
-	-	-	-	-	-	400	-	-	המשותפת

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 7 - חברות מוחזקות (המשך):

חברות בשליטה משותפת (המשך):

1. חברת גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ - פרויקט הדקל 70, תל מונד

חברת גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, עסקה משותפת המוחזקת בשיעור של 50% (להלן "גפני אב-גד") התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה לביצוע עבודות שיפוץ, שיפור וחיזוק הבית המשותף ובו 3 קומות ו-24 דירות, ברחוב הדקל 70 בתל-מונד, בהתאם להוראות תמ"א 381, לרבות הרחבת הדיירות הקיימות. זאת, בתמורה להעברת מלוא זכויות הבנייה מכח תמ"א 381 ו/או על פי הדין ו/או בהתאם לכל תכנית, לצורך בניית לכל הפחות 24 יחידות דיור חדשות ו/או מחסנים ו/או חניות. כמו כן, הוסכם במסגרת הסכם התמ"א, כי היזם יהיה רשאי לנייד את זכויות הבנייה שלא נוצלו למגרש אחר.

יצוין כי בהתאם להיתר הבניה הנוכחי, נוספו זכויות בנייה לבניית תוספת של 25 יחידות דיור נוספות. במהלך הרבעון השני לשנת 2020 הסתיימו עבודות הבנייה בפרויקט. במהלך חודש אפריל 2020 התקבל טופס 4 עבור 21 יחידות דיור, ובמהלך חודש יולי 2020 התקבל טופס 4 עבור 4 יחידות הדיור הנוספות. בסך הכל עד למועד הדוח נמכרו ונמסרו 19 יחידות דיור מתוך 25 יחידות הדיור המשווקות. לאחר תאריך המאזן נמכרו 2 יחידות דיור נוספות בפרויקט.

2. חברת אב-גד בשרון יהודה הלוי 8, הרצליה בע"מ

חברת אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ, עסקה משותפת המוחזקת בשיעור של 50%. (להלן "אב-גד בשרון"), התקשרה בהסכם להריסה ובניה מחדש בהתאם להוראות תמ"א 381 של בניין מגורים בעל 4 יחידות דיור במקרקעין ברחוב יהודה הלוי 8 בהרצליה, באופן שבו הבעלים של הדיירות הקיימות יישארו הבעלים של חלק מהמגרש והיו זכאים להירשם כבעלים של 4 דירות התמורה, כפי שהוגדרו בהסכם התמ"א, בתמורה להעברת חלק מהבעלות במגרש לאב-גד בשרון, וכן אב-גד בשרון תהיה זכאית להירשם כבעלים של דירות החברה כהגדרתן בהסכם התמ"א. במהלך חודש מאי 2019 התקבל היתר להריסה של המבנה הקיים ולבנייה של 13 יחידות דיור, מתוכם בהתאם להסכם התמ"א 9 יחידות דיור לשיווק ו-4 דירות לבעלי הדיירות הקיימים. יצוין כי ביצוע הפרויקט החל בחודש יוני 2019. נכון למועד הדוח נמכרו 8 מתוך 9 יחידות הדיור המשווקות בפרויקט. לאחר תאריך המאזן נמכרה יחידת דיור נוספת בפרויקט.

3. שברץ 3, רעננה

חברת אב-גד בירוק שברץ 3, רעננה בע"מ (להלן "אב-גד שברץ"), עסקה משותפת המוחזקת בשיעור של 50%, התקשרה בהסכם למתן שירותי בניה לביצוע עבודות חיזוק ושיפוץ והרחבת יחידות דיור קיימות מכוח הוראות תמ"א 381 והוראות התב"ע החלות על המקרקעין בבניין המגורים המשותף הקיים ברחוב שברץ 3 ברעננה, הבנוי במפלסים ובו 15 יחידות דיור, בתמורה להענקת כל זכויות הבניה הקיימות ו/או שתינתנה בעתיד במקרקעין לאב-גד שברץ, ובניית יחידות דיור נוספות והכל כמפורט בהסכם התמ"א שנחתם בין אב-גד שברץ לבין הבעלים במקרקעין בחודש דצמבר 2013. במהלך חודש נובמבר 2015 התקבל היתר לפרויקט, במסגרתו אישור לתוספת של 10 יחידות דיור והכשרה של 25 מקומות חנייה. יצוין כי עבודות הבנייה החלו במהלך חודש אפריל 2016. בחודש מאי 2018 הסתיימו עבודות הבניה והתקבל טופס 4 לפרויקט. למועד סיום עבודות הבנייה נמכרו כל יחידות הדיור המשווקות.

4. בדבר התקשרויות של הקבוצה עם חברות בשליטה משותפת ראו ביאור 20 (ג).

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

א. הרכב מתאגידים בנקאיים:

שיעור הריבית האפקטיבית			
ליום 31 בדצמבר 2020		ליום 31 בדצמבר 2019	
%		2020	2019
פריים + 1%-3%		20,242	14,650
פריים + 9%-11%		10,683	10,832
		30,925	25,482

הלוואות ממוסדות פיננסיות לפרויקטים (1)

הלוואות להשלמת הון לפרויקטים (2)

(1) הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי עם מוסדות פיננסיים, במסגרתם בעיקר ניתנות לחברות הקבוצה מסגרות אשראי שונות לטובת ביצוע הפרויקטים. במסגרת הסכמי הליווי האמורים מתחייבות חברות הקבוצה לעמוד בתנאי שונים כמפורט בכל הסכם. אשראי זה מוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקט בכפוף לעמידת הקבוצה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבע בהסכם מסגרת. ליום 31 בדצמבר 2020, לחברה שלוש הלוואות ממוסדות פיננסיות במסגרת הסכמי ליווי בסך של כ-15 מיליון ש"ח. בנוסף לכך לחברה מסגרות אשראי והלוואות נוספות ממוסדות בנקאים בהיקף כולל של כ-6.4 מיליון ש"ח, מתוכם למועד הדוח אשראי והלוואות משוכות בגובה של כ-5.2 מיליון ש"ח.

(2) במסגרת התקשרות הקבוצה בהסכמי ליווי עם מוסדות פיננסיים, לעיתים מעמיד המוסד המלווה, אשראי כספי נוסף מעבר למסגרת האשראי המהווה חלק מהסכם הליווי, וזאת לצורך השלמת ההון העצמי הנדרש על ידי המוסד המלווה במסגרת הסכמים אלו. בנוסף, התקשרה הקבוצה עם מוסד פיננסי להעמדת השלמת ההון העצמי כאמור ב-4 פרויקטים. הסכמי השלמת המימון (להלן "האשראי") הינם דומים במהותם ותנאיהם העיקריים הינם כדלקמן. (א) האשראי מועמד בד"כ לתקופת הפרויקט או למועד מוקדם יותר כפי שנקבע בהסכם ההלוואה, בד"כ לתקופה של 24-36 חודשים. (ב) האשראי נושא ריבית המשולמת במועד פירעון קרן ההלוואה. (ג) בחלק מההלוואות נקבע מנגנון של הפחתת ריבית בשיעור של 1% לאחר השלמה הנדסית של 50% ומכירות של 50%. (ד) האשראי ניתן לפירעון מוקדם ללא עמלה לאחר שנה ממועד העמדת האשראי. פירעון מוקדם יותר נושא בדרך כלל עמלת פירעון מוקדם בשיעור של 1% בגין כל חודש שנותר עד תום השנה הראשונה של המימון. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, פרעה החברה את כל יתרת ההלוואות להשלמת הון לפרויקטים בסך כולל של כ-10.7 מיליון ש"ח.

(3) לפרטים בדבר התחייבויות עיקריות, שעבודים ובטוחות נוספות במסגרת אשראי והלוואות שהתקבלו ראה ביאור 21.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 8 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים (המשך):

ב. הרכב הלוואות שהתקבלו מאחרים:

שיעור הריבית האפקטיבית		ליום 31 בדצמבר	
2020		2019	
%			
		2,548	הלוואה מאחרים (1)
8%	1,027	1,593	הלוואות מאחרים (2)
3.5%	780	-	הלוואות מאחרים (3)
4%	1,130	-	הלוואות מאחרים (4)
סה"כ		4,141	4,437

(1) בשנת 2014 התקשרה חברה מאוחדת (אשר אוחדה לראשונה החל מרבעון 4 2019) בהסכם הלוואה עם צד שלישי לצורך קידום וביצוע שני פרויקטים במסגרת תמ"א 38/1 ברחוב האורנים בהוד השרון וברחוב חובת הלבבות בהרצליה. החברה המאוחדת תהיה אחראית על ניהול וביצוע עבודות הבנייה עד להשלמת הפרויקטים לרבות שיווקו והוצאות כל האישורים על פי דין ורישומי בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף. החזר ההלוואה יהיה בסיום של כל פרויקט. חלוקת הרווחים מהפרויקט תהא 77.5% לחברה מאוחדת, ו-22.5% לצד שלישי, לאחר הפחתת ההון העצמי שהושקע בפרויקט ולאחר תשלום כל ההוצאות שהוצאו לצורך הקמת הפרויקט בהתאם לדוח שמאי, לרבות הוצאות תקורה לה תהיה זכאית החברה המאוחדת בגובה 5% מהוצאות הבניה הישירה. נכון למועד הדוח, קיימת הלוואה עבור פרויקט אחד אשר הסתיים במהלך שנת 2020.

(2) בחודש מרץ 2018 קיבלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך של 1,500 אלפי ש"ח, לפירעון מלא בחודש מרץ 2020. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 8% אשר תשולם אחת לשנה. בחודש פברואר 2020 הוארכה ההלוואה בשנה נוספת באותם תנאים, ותעמוד לפירעון סופי ביום 21 במרץ 2021. במהלך חודש יוני 2020 התקבלה קרן הלוואה נוספת בסך 1,000 אלפי ש"ח בתנאים זהים שתעמוד לפירעון סופי ביום 15 ליוני 2020. במהלך חודש נובמבר 2020 פרעה החברה סך של 1 מיליון ש"ח על חשבון ההלוואה.

(3) בחודש נובמבר 2020 התקשרו אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ, חברה בת (100%) של החברה (להלן בסעיף זה "אב-גד בר אילן") ומר עפר רדעי (להלן עפר"), הנשוי לגב' נירה רדעי, דודתו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה לפיו העמיד עפר לאב-גד בר-אילן הלוואה בסך כולל של 780 אלפי ש"ח בתשלומים אשר הועברו עד למועד החתימה על ההסכם. ההלוואה תפרע במלואה בתוך 30 חודשים ממועד החתימה על הסכם הלוואה בצירוף ריבית לפי ס' 33 לפקודת מס הכנסה שתחושב החל ממועד העברת כל תשלום ועד לפרעונו המלא. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן נפרעה ההלוואה במלואה.

(4) בחודש אוקטובר 2020 קיבלה החברה הלוואה מצד שלישי בסך של 1,130 אלפי ש"ח, לתקופה של שנתיים. ההלוואה נושאת ריבית של 4% לשנה אשר תשולם במועד פירעון הקרן. קרן ההלוואה תפרע לשיעורין, כאשר סך של 300 אלפי ש"ח יפרעו בחודש יוני 2021 והיתרה במהלך שנת 2022.

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 9 - ספקים ונותני שירותים:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
10,295	6,317	חשבונות פתוחים
2,097	4,621	המחאות לפירעון
12,392	10,938	סך-הכל

ביאור 10 - זכאים ויתרות זכות:

הרכב:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
222	354	עובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר
455	518	מוסדות
232	2,870	הוצאות לשלם
175	210	זכאים אחרים
1,084	3,952	סך-הכל

ביאור 11 - התחייבויות בגין מתן שירותי בניה:

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	פרויקט
3,131	531	טשרניחובסקי 13/אנילביץ 17, כפר סבא
4,986	1,641	שברץ 5, רעננה
2,418	111	יגאל אלון 8, הרצליה
-	2,014	אנשי בראשית 8, הוד השרון ⁽¹⁾
-	1,919	רוטשילד 5, כפר סבא ⁽¹⁾
121	-	האורנים 9-11 הוד השרון ⁽²⁾
2,911	122	התחיה 3 הוד השרון
227	-	ההגנה 45-51 הרצליה ⁽²⁾
13,794	6,338	סך-הכל

(1) פרויקט שהחל במהלך תקופת הדוח.

(2) פרויקט שהסתיים במהלך תקופת הדוח.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 12 - הון וקרנות:

הון מניות

הרכב:

ליום 31 בדצמבר 2019		
רשום	מונפק ונפרע	
מספר המניות		
100	100	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

ליום 31 בדצמבר 2020		
רשום	מונפק ונפרע	
מספר המניות		
1,000,000	1,000	מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א

המניות הרגילות מקנות זכות להשתתף ולהצביע באסיפות הכלליות של בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק.

(1) במהלך הרבעון הרביעי לשנת 2020 הגדילה החברה את ההון הרשום מ-100 מניות 1 ש"ח ע.ג. כ"א ל-1,000,000 ע.ג. כ"א. וכן הנפיקה החברה 750 מניות לטובת מר ראם רצון, בעל השליטה בחברה.

(2) ביום 20 בפברואר 2020 וביום 2 באוקטובר 2020 התקשרה החברה בהסכם ובתוספת להסכם, בהתאמה (להלן יחד בסעיף זה: "**ההסכם**"), עם גלר'ס החזקות בע"מ, חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר עמית גלר (להלן בסעיף זה: "**המעבירה**" ו-"**מר גלר**", **בהתאמה**), אשר החזיקה באותו מועד ב-25% מהון המניות המונפק והנפרע ומזכויות ההצבעה באב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת של החברה (להלן בסעיף זה: "**המניות המועברות**" ו-"**אב-גד איכות בהתחדשות**", **בהתאמה**).

בהתאם להסכם, בכפוף להתקיימות התנאים המתלים (בין היתר, אישורי צדדים שלישיים לרבות בנקים ורשות המיסים), העבירה המעבירה לחברה את מלוא וכלל המניות המועברות, באופן שלאחר השלמת ההעברה, כלל אחזקות וזכויות המעבירה באב-גד איכות בהתחדשות בידי החברה. כתמורה סופית ובלעדית עבור העברת המניות המועברות לחברה, הקצתה החברה למעבירה 150 מניות של החברה כשהן חופשיות ונקיות מכל שעבוד, עיקול, חוב ו/או זכויות לצד שלישי (להלן: "**המניות המוקצות**"), אשר מהוות לאחר הקצאתן שיעור של 15% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה. ההסכם נכנס לתוקף ביום 26 בנובמבר 2020 לאחר התקיימות התנאים המתלים.

בהתאם להערכת שווי חיצונית שבוצעה למועד העסקה, השווי ההוגן של התמורה באמצעות מניות החברה שהונפקו כאמור הינו בטווח שבין 12.5 מיליוני ש"ח לבין 14.8 מיליוני ש"ח, בהתאם לכך נקבע שווי בממוצע הטווח בסך של כ-13.6 מיליון ש"ח. היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכשו הייתה 0.9 מיליוני ש"ח. ההפרש בסך של 12.7 מיליוני ש"ח בין השווי הממוצע של התמורה כאמור לבין היתרה בדוחות הכספיים של הזכויות שנרכשו נזקף לקרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 13 - הכנסות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
19,077	50,107	82,663
9,798	14,957	9,837
1,150	860	589
30,025	65,924	93,089

הכנסות ממכירות דירות

הכנסות מביצוע עבודות

הכנסות מדמי ניהול מחברות בשליטה משותפת

סך-הכל

ביאור 14 - עלות המכר:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
16,251	41,151	71,975
8,798	13,530	8,989
25,049	54,681	80,964

עלות בגין שירותי בניה ומכירת דירות

עלות ביצוע עבודות

סך-הכל

ביאור 15 - הוצאות מכירה ושיווק:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
126	731	154
-	128	2,454
126	859	2,608

הפחתת עלויות להשגת חוזה

הוצאות פרסום ושיווק

סך-הכל

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 16 - הוצאות הנהלה וכלליות:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
1,663	2,468	3,225	שכר, משכורות והוצאות נלוות
68	166	381	אחזקת רכב
264	476	553	שירותים מקצועיים
864	998	928	אחזקת משרד
357	257	402	אחרות
3,216	4,365	5,489	סך-הכל

ביאור 17 - הוצאות מימון:

הרכב:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
153	882	1,902	הוצאות ריבית בגין אשראי מתאגידים בנקאיים
92	61	264	עמלות בנקים ואחרים
57	533	641	הוצאות ריבית בגין הלוואות מאחרים
169	535	734	הוצאות ריבית בגין שערוך התחייבות למתן שירותי בנייה
471	2,011	3,541	סך-הכל

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - מיסים על הכנסה:

א. פרטים בדבר סביבת המס בה פועלת החברה:

שיעור מס חברות:

שיעור מס החל על חברות הקבוצה הינו 23%.

מיסוי קבלנים:

על-פי הוראות סעיף 8א' לפקודת מס הכנסה, רווח ממכירת דירות מוכר לצרכי מס במועד השלמת הבניה ובהתקיים התנאים הקבועים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. על פי הוראות סעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרויקטים במהלך תקופת הבנייה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרויקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה. הוצאות אלו יוצרות הפרשים זמניים חייבים במס אשר מקבלים ביטוי במיסים נדחים.

מרכיבי הכנסות (הוצאות) מיסים על הכנסה:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020
(70)	(25)	(716)
207	(1,093)	408
137	(1,118)	(308)

מיסים שוטפים

מיסים נדחים

סך-הכל

אב-גד החזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - מיסים על הכנסה (המשך):

ב. האמה בין המס התיאורטי על הרווח לפני מיסים על הכנסה לבין הוצאות המיסים:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
1,121	18,284	665	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעור המס הסטטוטורי
258	4,205	153	המס התיאורטי
תוספת (חסכון) בחבות המס בגין:			
8	35	5	הוצאות לא מוכרות, נטו
-	(3,112)	620	הפרש קבוע בגין רווח הזדמנותי והפחתת עודפי עלות בגינו
20	(172)	(41)	הפרש קבוע בגין חלק החברה בתוצאות חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
	-	(305)	הפסדים והטבות לצורכי מס מהתקופה בגינם לא נרשמו מיסים
(325)			נדחים
(98)	162	(124)	הפרשים אחרים
(137)	1,118	308	סך הוצאות (הטבות) מיסים על הכנסה כמוצג בדוחות רווח והפסד

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 18 - מיסים על הכנסה (המשך):

ג. הרכב המיסים הנדחים:

תנועה שהוכרה ברווח הכולל לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020	31 בדצמבר 2019	31 בדצמבר 2020	
			מיסים נדחים בגין:
978	196	1,174	הפסדים לצרכי מס
(570)	(1,627)	(2,197)	הוצאות ורווחים בגין עבודות בנייה
408	(1,431)	(1,023)	סה"כ

הצגה בדוח על המצב הכספי:

1,174	196	
(2,197)	(1,627)	

נכסי מיסים נדחים

התחייבויות מיסים נדחים

ד. נכסי והתחייבויות מיסים נדחים

ליום 31 בדצמבר 2020 לקבוצה הפסדים מועברים לצרכי מס בסך 6,746 אש"ח המועברים לשנים הבאות.

ה. שומות מס:

לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2015.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים:

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
13,576	14,937	<u>נכסים פיננסיים:</u>
32,352	35,362	<u>התחייבויות פיננסיות:</u>

ב. גורמי סיכון פיננסיים:

פעילות הקבוצה חושפת אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לקבוצה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות. הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי. מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים יציבים מבחינה פיננסית. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים ולפיכך אין חשיפה משמעותית לרוכש אחד. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה.

2. סיכון שיעור הריבית

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מהלוואות מבנקים מלווים. ההלוואות נושאות שיעורי ריבית משתנה חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית. הקבוצה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי ליווי סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית "הפריים" יגרום לשינוי בעלויות המימון של הקבוצה.

3. סיכון נזילות

סיכונים נזילות נובעים מניהול ההון החוזר של החברה וכן מהחזרי הקרן של התחייבויות של החברה. גישת החברה לניהול סיכונים הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, החברה שואפת להחזיק יתרות מספקות של מזומנים ו/או מסגרות אשראי לא מנוצלות לעמידה בהתחייבויות הפיננסיות. האמור אינו מביא בחשבון את ההשפעה הפוטנציאלית של תרחישים קיצוניים שאין אפשרות סבירה לצפותם, כגון אסונות טבע.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

סיכון נזילות (המשך):

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית:

ליום 31 בדצמבר 2020

שנה ראשונה	שנה שניה	שנה שלישית	שנה רביעית	סה"כ	
31,204	-	-	-	31,204	הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)
15,025	-	-	-	15,025	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
1,947	1,999	796	-	4,742	הלוואות מאחרים (**)
48,176	1,999	796	-	50,971	סה"כ

(*) תאריך הפירעון של האשראי מתאגידים פיננסיים מוצג ע"פ הסכם הליווי עם הבנק המלווה.

(**) תאריך הפירעון של הלוואות מאחרים, אשר ניתנו לצורך מימון פרויקטים בליווי של החברה, מוצגים ע"פ מועדי הסיום המשוערים שלהם לתאריך המאזן. היתרה מורכבת גם מהלוואה מצד שלישי (ראה ביאור 8ב).

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 19 - מכשירים פיננסיים (המשך):

סיכון נזילות (המשך):

ליום 31 בדצמבר 2019

סה"כ	שנה רביעית	שנה שלישית	שנה שניה	שנה ראשונה	
					הלוואות מתאגידים
25,482	32	96	3,763	21,591	בנקאיים
13,476	-	-	-	13,476	ספקים, זכאים ויתרות זכות אחרות
4,141	-	-	-	4,141	הלוואות מאחרים
2,636	-	-	-	2,636	התחייבויות פיננסיות אחרות
45,735	32	96	3,763	41,844	סה"כ

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות מתאגידים בנקאיים, הלוואות מאחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין:

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
673	-	במסגרת הנכסים השוטפים:
		בעלי שליטה
		במסגרת הנכסים שוטפים:
1,219	871	יתרות מול חברות בשליטה משותפת
1,991	763	לקוחות בגין חברות בשליטה משותפת
		במסגרת ההתחייבויות השוטפות:
1,161	135	יתרות מול חברות בשליטה משותפת

ב. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2018	2019	2020	
1,798	1,913	2,352	צדדים קשורים המועסקים בחברה או מטעמה (ג)א1-
			ג(א)4
5	4	7	מספר בעלי עניין וצדדים קשורים

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. התקשרויות

(א) מתן שירותים:

1. עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק מר ראם רצון (להלן בסעיף זה: "ראם") על ידי החברה שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-23 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר ראם רצון בהסכם העסקה לפיו יכהן ראם כמנכ"ל החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי תפקידו.

א. תיאור התפקיד

ראם יכהן בתפקיד מנכ"ל החברה, ובמסגרת זו יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע דירקטוריון החברה וכפוף להנחיותיו, ותהיינה לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון החברה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

ב. שכר ותנאי עבודה

בתמורה לכהונתו בתפקיד ולמילוי התחייבויותיו, הצהרותיו ותפקידיו של ראם על פי הסכם ההעסקה במלואן ובמועדן יהיה שכרו בגין חודש עבודה קלנדרי מלא בסך של 45 אלפי ש"ח ברוטו (להלן בסעיף זה: "השכר").

השכר יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו, עם עלייתו בלבד (להלן בסעיף זה: "המדד"), כאשר המדד הבסיסי לצרכי החישוב הינו המדד בגין חודש ספטמבר 2020.

סכום השכר יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים (ביום 1 לינואר, 1 לאפריל, 1 ליולי ו-1 לאוקטובר), בהתאם לשיעור עליית המדד, באופן שאם המדד שיתפרסם לאחרונה לפני מועד העדכון (להלן בסעיף זה: "המדד החדש") יעלה על המדד שהתפרסם לפני מועד העדכון הקודם (להלן בסעיף זה: "המדד הקודם"), יוגדל השכר בשיעור זהה לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הקודם. היה והמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הקודם לא יעודכן השכר.

פרט לשכר וליתר התשלומים והתנאים הנלווים על פי הסכם ההעסקה, לא יהא ראם זכאי לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם ההעסקה זאת למעט מענק שנתי כמפורט בס"ק (ו) להלן.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

- ג. חופשה שנתית, דמי הבראה וחופשת מחלה
ראם יהיה זכאי ל-22 ימי חופשה בשנה הניתנים לצבירה עד כמות של שתי שנות ימי חופשה (44 ימים). בנוסף זכאי ראם לדמי הבראה ודמי מחלה על פי דין.
- ד. ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות
החברה מפרישה לפוליסת ביטוח וקרן פנסיה של ראם כנדרש על פי דין וכן לקרן השתלמות.
- ה. רכב
החברה מעמידה לרשות ראם ולשימוש רכב כמקובל בחברה.
החברה נושאת בכל עלויות הליסינג, החזקת הרכב, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות דלק, ביטוח הרכב ותיקונים שוטפים, הוצאות בגין נסיעה בנתיב המהיר וכל כביש אגרה. החברה מגלמת 100% משווי המס בגין הטבת הרכב ויתרת המס בגין הטבת הרכב תחול על ראם. החברה לא תישא בקנסות כלשהם אשר יוטלו על ראם ו/או על הרכב בגין השימוש ברכב.
ככל שראם יבחר להחזיק רכב באופן פרטי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, החברה תשא בהוצאות רכב בסך של עד 5,000 ש"ח בחודש, אשר יכללו את עלויות הליסינג, עלויות גילום מס, החזקת הרכב, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ביטוח הרכב, ותיקונים שוטפים, הוצאות בגין נסיעה בנתיב המהיר וכל כביש אגרה, ובלבד שסך ההוצאות כאמור לא יעלה על הסכום כאמור; וכן החברה תשא בנוסף בהוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק ו/או בכל דרך אחרת) שיוצאו בפועל בסך של עד 18,000 ש"ח בשנה.
- ו. מענק
ראם יהא זכאי למענק שנתי בשיעור של 1% מהרווח השנתי לפני מס (להלן בסעיף זה: "המענק השנתי"), זאת, בכפוף לעמידה בתנאי סף לפיו רווח החברה לפני מס (ולפני חלוקת מענקים לנושאי משרה) יעמוד על סך של 4,000 אלפי ש"ח.
מובהר כי, במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורים) יהיה זכאי ראם לחלק יחסי של המענק השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה.
על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית של החברה תהא רשאית להחליט להעניק לראם מענק על בסיס שיקול דעת, אשר לא יעלה על 3 משכורות חודשיות וזאת חלף או בנוסף למענק השנתי.
המענק השנתי הינו ברוטו וישולם בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של אותה שנה לחברה, וינוכו ממנו כל המיסים הנדרשים על פי דין. המענק השנתי אינו מהווה מרכיב לתשלומי סוציאליות, לרבות פיצויים, קרן השתלמות וכיו"ב.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ז. השתתפות בהוצאות

ראם יהא זכאי להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידו לקידום עסקי החברה, במסגרת תפקידו כמנכ"ל החברה, וזאת בהתאם לנהלי החזר ההוצאות המקובלים בחברה (ללא תקרה) וכנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין. כמו כן, החברה מעמידה לרשות ראם טלפון נייד ומחשב נייד לשימוש הבלעדי לצורכי עבודה. כל ההוצאות הכרוכות בשימוש בטלפון הסלולרי ישולמו על ידי החברה. החברה תממן עבור ראם מינויים ל-2 עיתונים כלכליים יומיים.

ח. פטור, שיפוי וביטוח

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים, ראם זכאי למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

ט. תקופת העסקה

הסכם ההעסקה הינו לתקופה בת 5 שנים, החל מהמועד שבו תהפוך החברה להיות תאגיד מדווח, בהתאם לתקנה 1ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. בכל עת במהלך תקופת ההעסקה, כל צד יהיה רשאי להודיע למשנהו על הפסקת יחסי העבודה על פי הסכם ההעסקה בהודעה מוקדמת בת 120 ימים שתימסר בכתב, בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, התשס"א-2001 (להלן בסעיף זה: "הודעה מוקדמת" ו-"תקופת ההודעה מוקדמת", בהתאמה). בתקופת ההודעה המוקדמת ימשיך ראם לעבוד בחברה ויהיה זכאי לכל התנאים לפי הסכם ההעסקה, אלא אם החברה ויתרה על עבודתו בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ובמקרה זה בגין התקופה שעד לסיום יחסי עובד-מעביד, כפי שקבעה החברה, תשלם החברה לראם את השכר וכל תוספת אחרת לה זכאי ראם לפי הסכם ההעסקה ובגין יתרת הימים בין התקופה שקבעה החברה כמועד סיום יחסי עובד-מעביד לבין תום תקופת ההודעה המוקדמת, תשלם החברה לראם פיצוי השווה לשכרו החודשי בלבד בתקופה זו.

ראם לא יהיה זכאי להודעה מוקדמת בכל מקרה בו יסתיימו יחסי העבודה מחמת: (א) הפרה יסודית של הסכם העבודה שלו; (ב) ביצוע הפרת משמעת חמורה, מעילה באמון החברה או חבלה במהלך התקין של העבודה בחברה; (ג) שליחת יד בכספי או נכסי החברה; (ד) במקרה בו עבר עבירה פלילית שיש עמה קלון או הורשע בעבירה פלילית שיסודה אי יושר, בין אם הייתה העבירה קשורה בעבודתו בחברה ובין אם לאו; (ה) בכל מקרה שבו יתקיימו נסיבות בהן רשאי מעביד על פי דין לפטר עובד לאלתר ולשלול ממנו פיצויי פיטורים במלואם או בחלקם.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

- במקרה של סיום כהונה, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים (אך לא חייבים) להעניק לראם מענק פרישה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.
- עלות העסקתו השנתית לשנים 2018, 2019 ו-2020 הסתכמה לכ-379 אלפי ש"ח, 398 אלפי ש"ח וכ-356 אלפי ש"ח, בהתאמה.
2. מר עודד רצון, אחיו של בעל השליטה בחברה (להלן "עודד"), מכהן החל משנת 2016 כמנהל הביצוע בחברה בת המוחזקת בשיעור של 100%. עד ליום 26 בנובמבר הועסק עודד שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול של חודשי בסך של כ-25 אלפי ש"ח ברוטו ורכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם עודד בהסכם העסקה לפיו יכהן עודד כמהנדס החברה וכמנכ"ל הנדסה אזרחית (1994) בע"מ, במשרה מלאה (100%). תנאי העסקתו של עודד יהיו זהים לתנאיו של ראם, למעט כמפורט להלן:
- א. השכר של עודד הינו 40 אלפי ש"ח ברוטו לחודש.
- ב. תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 90 ימים.
- עלות העסקתו השנתית לשנים 2018, 2019 ו-2020 הסתכמה לכ-340 אלפי ש"ח, 364 אלפי ש"ח וכ-358 אלפי ש"ח, בהתאמה.
3. מר מיכאל רצון אביו של בעל השליטה בחברה (להלן "מיכאל"), מכהן החל משנת 2012 כנשיא החברה. עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק מיכאל שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לשכר חודשי בסך של כ-54 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הסכם העסקתו של מיכאל לפיו יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במשרה מלאה (100%). תנאי הסכם העסקה עם מיכאל זהים להסכם ההעסקה עם ראם למעט המפורט להלן:
- א. השכר של מיכאל הינו 90 אלפי ש"ח ברוטו לחודש
- ב. מיכאל יהיה זכאי למענק שנתי בשיעור של 2% מהרווח השנתי לפני מס, זאת, בכפוף לעמידה בתנאי סף לפיו רווח החברה לפני מס (ולפני חלוקת מענקים לנושאי משרה) יעמוד על סך של 4,000 אלפי ש"ח. עלות העסקתו השנתית של מיכאל לשנים 2018, 2019 ו-2020 הסתכמה לכ-794 אלפי ש"ח, 777 אלפי ש"ח, ו-659 אלפי ש"ח בהתאמה.
4. מר עמית גלר (להלן "עמית") מבעלי העניין בחברה, מכהן משנת 2013 כמנהל הפיתוח העסקי של החברה. עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק עמית שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לשכר חודשי בסך של כ-23 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את הסכם העסקתו של עמית לפיו יכהן כסמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה במשרה מלאה (100%). תנאי הסכם העסקה עם עמית זהים להסכם ההעסקה עם ראם למעט המפורט להלן:

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

- א. השכר של עמית הינו 45 אלפי ש"ח ברוטו לחודש.
- ב. תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 90 ימים.
- עלות העסקתו השנתית של עמית לשנים 2018, 2019 ו-2020 הסתכמה לכ-340 אלפי ש"ח, 364 אלפי ש"ח, ו-325 אלפי ש"ח בהתאמה.
5. גב' אנוה רצון, אחותו של מר ראם רצון, בעל השליטה בחברה, מעניקה לחברה שירותי ייעוץ חברתי במתחמי פינוי-בינוי של החברה, על פי צרכי החברה מעת לעת, בתמורה שעתית בסך של 270 ש"ח (בתוספת מע"מ כנדרש על פי דין) וכן החזר נסיעות. בשנים 2019 ו-2020 הסתכמו תשלומי הקבוצה בגין השירותים לסך של 12 אלפי ש"ח ו-4 אלפי ש"ח בהתאמה.
6. גב' נצחיה לבנדה, קרובת משפחתו של בעל השליטה בחברה, מעניקה שירותים משפטיים בקשר לליווי הפרויקטים היזמיים בקבוצה, וזאת בתמורה לעמלה בשיעור משתנה מתמורת המכירה של דירות בפרויקטים אותם היא מלווה. בשנים 2018, 2019 ו-2020 הסתכמו תשלומי הקבוצה בגין השירותים האמורים לסך של 595 אלפי ש"ח, 1,161 אלפי ש"ח, ו-496 אלפי ש"ח בהתאמה לשנה.
7. מר עידו גלר, אחיו של מר עמית גלר, סמנכ"ל הפיתוח העסקי של החברה, (להלן בסעיף זה: "עידו"), מעניק מעת לעת לחברות הקבוצה שירותי גינון ופיתוח סביבתי בפרויקטים שמבצעת הקבוצה. התשלום בגין השירותים שמעניק עידו לחברות הקבוצה משתנה בהתאם לדרישות הפרויקט. לשנים 2018, 2019 ו-2020 שילמו חברות הקבוצה לעידו סכומים בסך כולל של 79 אלפי ש"ח, 30 אלפי ש"ח ו-154 אלפי ש" בהתאמה. למיטב ידיעת החברה הסכומים ששולמו לעידו הינם סבירים ובתנאים מקובלים בשוק.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

ג. התקשרויות (המשך):

(ב) הסכמי מכר:

1. בשנת 2020, נמכרה דירה בפרויקט הדקל 70 בתל-מונד, לגב' אנוה רצון אחותו של בעל השליטה, בתמורה לסך של 1,700 אלפי ש"ח. יצוין כי הדירה נמכרה בהתאם למחירי השוק.
2. בשנת 2019 נמכרה דירה בפרויקט הדקל 70, לקרובת משפחתו של מר ראם רצון בתמורה לסך של 1,900 אלפי ש"ח. יצוין כי הדירה נמכרה בהתאם למחירי השוק.

(ג) הלוואות:

1. בחודש ספטמבר 2020, התקשרו אב-גד בשרון, חברת בת (100%) של החברה, ומר עפר רדעי (להלן בסעיף זה: "עפר" או "הקבלן", לפי העניין), הנשוי לגב' נירה רדעי, דודתו של מר ראם רצון, בעל השליטה בחברה, בהסכם הלוואה לפיו עד ליום 30 בספטמבר 2020 העמיד עפר הלוואה בסך מצטבר של 780 אלפי ש"ח לאב-גד בר אילן לתקופה בת 30 חודשים, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 4% אשר תשולם בסוף תקופת הלוואה בצירוף קרן הלוואה. במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן הלוואה נפרעה במלואה.
- באותו מועד התקשרו אב-גד בר אילן ועפר בהסכם קבלן לביצוע עבודות בניה במסגרת פרויקט תמ"א 38 בבניין ברחוב רוטשילד 5, כפר סבא (להלן בסעיף זה: "העבודות") בתמורה למחיר פאשולי לביצוע העבודות בסך של 8,500 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ. ככל והקבלן יסיים את העבודות בטרם חלוף 30 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות הוא יהיה זכאי לבונוס בשיעור של עד מיליון ש"ח בהתאם למועד הסיום.

(ד) ערבויות:

1. בעל השליטה, מר ראם רצון, העניק לחברה ולחברות מוחזקות ערבויות אישיות ללא הגבלת סכום במסגרת הסכמי הליווי וכן במסגרת אשראים והלוואות שנטלה הקבוצה.
2. מר מיכאל רצון, אביו של ראם רצון, העניק ערבות אישית במסגרת הלוואות שנטלה הקבוצה.
3. מר עמית גלר העניק לאב-גד איכות בהתחדשות בע"מ ולחברות המוחזקות על ידה ערבויות אישיות ללא הגבלת סכום במסגרת הסכמי הליווי ובמסגרת אשראים והלוואות שנטלו.
4. לתאריך הדוחות הכספיים לקבוצה ערבויות בגין חוק המכר בגובה 94,033 אלפי ש"ח.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 20 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך):

התקשרויות (המשך):

(ה) התקשרויות עם חברות בשליטה משותפת:

הקבוצה, באמצעות חברת בת המוחזקת בשיעור של 100%, התקשרה בהסכמים לביצוע כלל עבודות בנייה (להלן: הסכמי פאושלי) עם חברות בשליטה משותפת: גפני אב גד ואב גד בשרון יהודה הלוי 8. להלן פרטי הסכמים:

א. גפני אב גד: בחודש ינואר 2018 התקשרה גפני אב גד בהסכם לביצוע של כל עבודות הבנייה הנדרשות לצורך חיזוק ושיפוץ בניין קיים בן 24 יחידות דיור קיימות ובניית 21 יחידות דיור חדשות, בתמורה ל- 20,073 אלפי ש"ח. עם התקדמות העבודות התקבל היתר בניה לתוספת 4 יחידות דיור חדשות ובסך הכל 25 דירות חדשות והוגדלה תמורת החוזה ל-27,000 אלפי ש"ח.

ב. אב גד בשרון יהודה הלוי 8: בחודש יוני 2019 התקשרה אב גד בשרון יהודה הלוי בהסכם לביצוע עבודות הריסה ובנייה של 13 יחידות דיור חדשות תמורת 11,200 אלפי ש"ח.

להלן פירוט ליתרות מול חברות בשליטה משותפת:

31 בדצמבר 2019			31 בדצמבר 2020			
אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	אב-גד שברץ (3)	אב-גד בשרון (2)	גפני אב-גד (1)	
-	290	1,534	5	763	6	יתרת לקוחות בגין עבודות ביצוע
(654)	92	787	(135)	174	635	יתרות חו"ז שוטפות
-	1,722	13,235	-	6,057	3,780	הכנסות בגין עבודות ביצוע
-	385	475	-	331	150	הכנסות מדמי ניהול

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 21 - התחייבויות תלויות, התקשרויות, שעבודים וערבויות:

שעבודים והתחייבויות בגין פרויקטים :

- א. הסכמי הליווי בהם קשורה הקבוצה מחייבים אותה, בין היתר, לשעבד למסדות הפיננסיים המלווים את כל זכויותיה בפרוייקט הרלוונטי ללא הגבלה בסכום, לרבות המצאת חוזים עם קבלנים, לשעבד חשבונות ופקדונות המתייחסים לפרוייקט ולקבל את אישור המוסדות הפיננסיים המלווים למשיכות מחשבונות אלו. כמו כן על הקבוצה לקיים את התחייבויותיה בקשר עם הפרוייקט, לא למכור, להחכיר, להעביר או למסור לאחרים זכות שימוש בפרוייקט אלא בהסכמת המוסד המלווה, וכן לעמוד במועדי ביצוע והיקפי מכירות כמפורט בכל הסכם. להבטחת האשראים והערבויות שנתקבלו מהמוסדות הפיננסיים המלווים שיעבדה הקבוצה, בין היתר, נכסים כמפורט להלן: (1) שעבוד מדרגה ראשונה על מלוא זכויות הקבוצה בפרוייקט (2) שעבוד קבוע ראשון על כל הזכויות על פי הסכמי התמ"א של הקבוצה (3) שעבוד קבוע ראשון בדרגה והמחאת זכויות על כל הכספים, הזכויות והתשלומים האחרים המגיעים לחברה מהפרוייקט (4) משכונים והמחאת זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופיקדונות שהתקבלו בגינם (5) שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום של פוליסות הביטוח שהחברה מחויבת להמציא במסגרת הסכם הליווי. (6) שעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום של חשבון בנק הפרוייקט. (7) הגבלות על העברת שליטה וכן על העברת החזקות בחברה ובחברות המוחזקות. וכן הגבלות נוספות כמקובל בהסכמי ליווי פיננסי.
- ב. להבטחת התחייבות הקבוצה בגין הלוואות להשלמת ההון עצמי במספר פרויקטים ממוסד כספי, התחייבה הקבוצה בגין כל הלוואה בנפרד כמפורט להלן: (1) רישום משכנתא בדרגה שניה, מוגבלת בסכום, על מלוא זכויות הקבוצה במקרקעין ו/או ביחידות הדיור בבעלותה בפרוייקט; (2) שעבוד בדרגה שניה, מוגבל בסכום, של חשבון הליווי וכל התקבולים או הכנסות אחרות מהפרוייקט, זכויות היזם על פי הסכמי המכר ויתר הנכסים המשועבדים; (3) שעבוד בדרגה שנייה, מוגבל בסכום של פוליסת ביטוח הסיכונים הקבלניים עבור הפרוייקט
- ג. במסגרת הלוואה שהתקבלה ממוסד פיננסי כאמור בביאור 19א, התחייבה החברה כלפי המוסד הפיננסי בשיעבודים והתחייבויות הבאות: (1) שעבוד ראשון של זכויות החברה ללא הגבלת סכום בפרוייקטים העתידיים המתוכננים ברחוב סמטת הגינה 11 ברמת השרון, ברחוב צה"ל בקריית אונו וברחוב שרירא בראשון לציון (להלן "הפרוייקטים"). (2) שעבוד של עודפי פרויקט טשרניחובסקי אנילביץ בכפר סבא. (3) החברה התחייבה להתקשר עם המוסד הפיננסי בהסכם ליווי פיננסי של הפרוייקטים. (4) בעל השליטה בחברה ערב למלא גובה האשראי במסגרת הסכם ההלוואה. (5) החברה התחייבה כי בכל נקודת זמן היחס בין האשראי שנמשך לבין סכום עודפי פרויקט אנילביץ טשרניחובסקי לא יעלה על 50% (להלן "יחס החוב"). נכון למועד הדוח החברה עומדת בכל התחייבויותיה במסגרת הסכם ההלוואה לרבות יחס החוב.
- ד. לפרטים בדבר שעבודים והתחייבויות שניתנו במסגרת הנפקת אגרות חוב סדרה א', ראה באור 25 (3) אירועים לאחר תאריך הדוח.
- ה. לפרטים בדבר ערבויות שניתנו על ידי צדדים קשורים ובעלי עניין ראו ביאור 20.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 22 - הליכים משפטיים:

- א. בחודש יוני 2020, הוגשה תביעה כנגד חברת בית חסון יזמות ובניה בע"מ, על ידי בעלי דירות בבניין ברחוב האורנים 11 בהוד השרון, לקבלת פיצוי בסך של כ-383 אלפי ש"ח בגין נזק לדירות וירידת ערך הנובעים מבעיות אקוסטיקה בדירות הקיימות בפרויקט ובהתייחס לחלק הישן של דירות אלו, כלומר, לא מדובר בהרחבה שבוצעה על ידי החברה. החברה טוענת כי לא קיים קשר בין ביצוע הפרויקט לבין בעיית האקוסטיקה הנטענת, אשר הייתה קיימת עוד לפני ביצוע הפרויקט. לפי חוות דעת שהתקבלה ממומחה בתחום האקוסטיקה לא קיים קשר בין עבודות החברה לבין בעיות האקוסטיקה הנטענות. הערכת החברה היא כי הסיכויים לקבלת התביעה בסכום מהותי נמוכים.
- ב. בחודש מאי 2020, הוגשה תביעה כנגד חברת אב-גד בירוק בע"מ, על ידי רוכשי דירה בפרויקט מגורים ברחוב הדקל בתל-מונד, לקבלת פיצוי בגין ליקויי בניה, ירידת ערך הדירה ואיחור במסירה בסך כולל של כ-1,065 אלפי ש"ח. בחודש ספטמבר 2020 הגישה החברה כתב הגנה, בו ע"פ חוות דעת שקיבלה החברה משמאי מומחה בתחום הבנייה הליקויים אינם מהותיים, לכן, הערכת החברה היא כי הסיכויים לקבלת התביעה בסכום מהותי נמוכים.
- ג. בחודש ספטמבר 2020, הוגשה תביעה בגובה של כ-669 אלפי ש"ח, כנגד בית חסון יזמות ובניה, בטענה לתשלום בגין שירותי ייעוץ ותיווך שלטענת התובע ניתנו לחברה וטרם שולמו. נקבע מועד דיון קדם משפט ראשון לחודש מאי 2021. הערכת החברה היא כי הסיכויים להתממשות התביעה נמוכים.
- ד. בנוסף, במסגרת פעילותה השוטפת החברה מעורבת במספר הליכים משפטיים, בסכומים לא מהותיים, בהם להערכת החברה החשיפה המצטברת אינה מהותית.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - מגזרי פעילות:

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבלי ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לגבי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות אשר לה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר יזמות למגורים - הקבוצה יוזמת בישראל פרויקטים של דירות המיועדות למכירה, במסגרת התחדשות עירונית (תמ"א 1\38 תמא 2\38 ופינוי בינוי) אשר נמצאים בשלבי בנייה שונים, לרבות חלק החברה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר ביצוע עבודות בניה - לקבוצה חברה מאוחדת בשיעור של 100%, העוסקת בביצוע עבודות בנייה למגורים עבור חברות הקבוצה בלבד (להלן "חברת הביצוע"). תוצאות מגזר זה כולל את חלקה של הקבוצה בביצוע בנייה עבור חברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

אחרות - במסגרת הסכמי ניהול בין החברה לחברות הקבוצה, החברה גובה דמי ניהול בגין שירותי ניהול ושירותים משרדיים הניתנים לחברות הקבוצה. טור ההתאמות כולל ביטול פעילות בין חברות מוחזקות וחברות בשליטה משותפת.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - מגזרי פעילות (המשך):

ב. דיווח בדבר מגזרי פעילות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020:

סה"כ	התאמות	אחרות	ביצוע עבודות בנייה	יזמות למגורים	
93,089	(63,611)	4,570	49,008	103,122	הכנסות
6,154	(9,472)		2,904	12,722	רווח מגזרי
(5,489)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
					הכנסות אחרות בלתי מוקצות
665					רווח לפני מיסים על ההכנסה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019:

סה"כ	התאמות	אחרות	ביצוע עבודות בנייה	יזמות למגורים	
65,924	(46,912)	3,965	40,502	68,369	הכנסות
9,120	(400)	-	745	8,775	רווח מגזרי
(4,365)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
13,529					הכנסות אחרות בלתי מוקצות
18,284					רווח לפני מיסים על ההכנסה

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - מגזרי פעילות (המשך):

דיווח בדבר מגזרי פעילות (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018:

סה"כ	התאמות	אחרות	ביצוע עבודות בנייה	יזמות למגורים	
30,025	(21,771)	3,245	20,592	27,959	הכנסות
4,290	894	-	1,493	1,903	רווח מגזרי
(3,216)					הוצאות משותפות בלתי מוקצות
47					הכנסות אחרות בלתי מוקצות
1,121					רווח לפני מיסים על ההכנסה

ג. **מידע נוסף**

סה"כ	התאמות	ביצוע עבודות בנייה	יזמות למגורים
אלפי ש"ח			
87,028	(7,073)	2,566	91,535
2,492			
60,732	-	10,711	50,021
2,016			

ליום 31 בדצמבר, 2020

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 23 - מגזרי פעילות (המשך):

מידע נוסף (המשך)

ס"ח כ	התאמות	ביצוע עבודות בנייה	יזמות למגורים
אלפי ש"ח			
ליום 31 בדצמבר, 2019			
91,990	(7,225)	5,736	93,479
2,088	-	-	-
64,584	(2,042)	8,672	57,954
3,079	-	-	-

נכסי המגזר

נכסים שלא הוקצו

התחייבויות המגזר

התחייבויות שלא הוקצו

ביאור 24 - אירועים לאחר תקופת הדיווח:

(1) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, התקבלו היתרי בניה בשלושה פרויקטים:

א. פרויקט ברחוב סמטת הגינה 11, רמת השרון, במסגרתו ייהרס בניין מגורים הכולל 12 יחידות דיור ובמקומו יבנה בניין מגורים הכולל 28 יחידות דיור מתוכן 16 דירות למכירה.

ב. פרויקט ברחוב צה"ל 59-65 בקריית אונו, במסגרתו ביצוע עבודות חיזוק וביסוס מספר בנייני מגורים הכוללים 64 יחידות דיור קיימות, ותוספת של 44 יח"ד למכירה.

ג. פרויקט ברחוב י"ד הבנים 12 בפתח תקווה, במסגרתו ביצוע עבודות חיזוק וביסוס למבנה קיים הכולל 12 יחידות דיור קיימות, ותוספת של 10 יחידות דיור נוספות למכירה.

בנוסף, נחתמו עבור הפרויקטים שלעיל וכן עבור הפרויקטים ברחוב שמואל שריא 30-42 בראשל"צ ושמואל הנגיד 19 בהרצליה, הסכמי ליווי ומימון עם מוסדות פיננסיים בתנאים דומים להסכמי הליווי הקיימים ביתר הפרויקטים שבבעלות הקבוצה.

(2) ביום 18 בינואר 2021 הנפיקה החברה אגרות חוב סדרה א' בסך של 60 מיליון ש"ח ע.ג. ("אג"ח סדרה א"), נושאות ריבית שנתית בשיעור של 5.81% ואינן צמודות למדד. הריבית בגין קרן אג"ח סדרה א', תשולם פעמיים בשנה בתשלומים חצי שנתיים שווים ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל אחת מהשנים 2021 עד 2023 (כולל) ותשלום הריבית האחרון יהיה ביום 30 ביוני 2024, בגין התקופה של שישה (6) חודשים המתחילה ביום תשלום הריבית הקודם, הסמוך לפניה, ומסתיימת יום לפני התשלום הסמוך לאחר תחילתה (למעט תקופת הריבית הראשונה). התשלום בגין תקופת הריבית הראשונה שיעשה ביום 30 ביוני 2021, בגין התקופה המתחילה ביום המסחר שלאחר יום המכרז לציבור, והמסתיימת יום לפני מועד התשלום הראשון של הריבית (קרי יום 29 ביוני 2021), כשהיא מחושבת על בסיס 365 ימים בשנה, לפי מספר הימים בתקופה זו.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך):

קרן אגרות החוב תשולם בארבעה תשלומים לא שווים כמפורט להלן:

א. ביום 31 בדצמבר 2021 תפרע החברה 14% מקרן אגרות החוב.

ב. ביום 30 ביוני 2022 תפרע החברה 7% מקרן אגרות החוב.

ג. ביום 31 בדצמבר 2023 תפרע החברה 35% מקרן אגרות החוב.

ד. ביום 30 ביוני 2024 תפרע החברה 44% מקרן אגרות החוב.

החברה רשאית לבצע פדיון מוקדם בכל עת, לאחר מועד הקצאתן, אולם לא לפני חלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה, ובכפוף להוראות שטר הנאמנות. לפרטים אודות זכות החברה לביצוע פדיון מוקדם של אגרות החוב (סדרה א'), ביזמת החברה, ראו סעיף 8.2 לשטר הנאמנות של החברה.

להבטחת פירעון אג"ח סדרה א', התחייבה החברה לשעבד שעבוד יחיד, ראשון בדרגה וללא הגבלת סכום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אג"ח סדרה א', על מלוא זכויות החברה בחשבון המשועבד על תתי חשבונותיו (כהגדרתו בשטר הנאמנות), כך שהשעבוד יחול על מלוא התקבולים בחשבון המשועבד וכן על כל תקבול שעתיד להיכנס לחשבון המשועבד על הכספים ו/או הפיקדונות ו/או ניירות הערך שיופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד וכל תמורה שתתקבל בגינם לרבות פירותיהם ואשר בו יופקדו העודפים (כהגדרתם בשטר הנאמנות). חברות הפרויקטים כהגדרתם בשטר הנאמנות התחייבו להעביר את מלא העודפים לחשבון המשועבד וליתן הוראה בלתי חוזרת לבנקים המלווים להעביר את מלא העודפים לחשבון המשועבד בגין הפרויקטים הבאים: (1) פרויקט סמטת הגינה (2) פרויקט צה"ל (3) פרויקט שרירא (4) פרויקט י"ד הבנים (5) פרויקט שמואל הנגיד (6) פרויקט שברץ ו- (7) פרויקט אנשי בראשית, כהגדרתם בשטר הנאמנות.

לפרטים נוספים בדבר הנכסים והזכויות אותם שעבדה החברה לטובת מחזיקי אגרות החוב סדרה א' של החברה ראו סעיפים 6.1.1 ו-6.1.2 לשטר הנאמנות של החברה.

החברה התחייבה לעמידה באמות מידה פיננסיות הכוללות בין היתר: (א) הון עצמי שלא יפחת מ- 18 מיליון ש"ח למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, (ב) יחס בטוחה לחוב (כהגדרתו בשטר הנאמנות) שלא יפחת מ- 125% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים, (ג) יחס הון עצמי מסך המאזן שלא יפחת מ-11.5% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים. כמו כן התחייבה החברה כי אמצעיה הנזילים כהגדרתם בס' 5.3 לשטר הנאמנות בתום כל רבעון לא יפחתו מסך השווה לתשלום הריבית הקרוב שעליה לשלם למחזיקי אגרות החוב סדרה א' ובנוסף נקבעו מגבלות והתחייבויות נוספות. לפרטים נוספים בדבר התחייבויות החברה לעמידה באמות מידה פיננסיות ראו סעיפים 7.1.16 עד 7.1.18 לשטר. לפרטים אודות מנגנון התאמת שיעורי הריבית ראו סעיף 3.5 לתנאים הרשומים מעבר לדף המצורפים לטיוטת שטר הנאמנות.

בשטר הנאמנות נקבעו מגבלות נוספות על חלוקת רווחים, עסקאות עם בעלי שליטה, שינוי שליטה ופעילות ומגבלות נוספות. וכן עילות להעמדה לפירעון מדי של אגרות החוב כמפורט בסעיף 7.1 לשטר הנאמנות.

נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים שוחרר לטובת החברה סך של 45 מיליון ש"ח.

אב-גד החזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (באלפי ש"ח)

ביאור 24 - אירועים לאחר תקופת הדיווח (המשך):

- (3) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן נפרעו ארבע הלוואות להשלמת הון לפרויקטים בסך כולל של כ-10.7 מיליון ש"ח.
- (4) במהלך הרבעון הראשון לשנת 2021, לאחר תאריך המאזן, הסתיימו עבודות הבנייה והתקבל טופס 4 בפרויקט התחיה 3 בהוד השרון.
- (5) במהלך חודש ינואר 2021, לאחר תאריך המאזן, התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה להעמדת מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון ש"ח לתקופה של שנה, בריבית בשיעור שנתי של 5.5% בגין האשראי המנוצל. לצורך הבטחת מסגרת האשראי העמיד בעל השליטה בחברה, מר ראם רצון ערבות אישית. מסגרת האשראי כוללת עילות לפירעון מיידי כדלקמן:
- (א) אי עמידה בפירעון חובות החברה כלפי ספקים/בנקים/הגורם המממן; (ב) פיגור בתשלומי החברה כלפי ספקים/בנקים/הגורם המממן (ג) מתן צו כינוס לחברה; (ד) הרעה בדירוג החברה על ידי אחת מחברות המידע (קופאס בי.די.אי בע"מ; דן אנד ברדסטריט ישראל בע"מ; מידרוג בע"מ; אס אנד פי גלובל רייטינגס מעלות בע"מ) (ה) אי עמידה באמות מידה פיננסיות כפי שנקבעו במסגרת אשראי שניתן לחברה על ידי בנקים/שוק ההון ו/או גופים פיננסיים אחרים ו- (ו) משיכת כספים בגין הלוואות בעלים של בעלי השליטה לחברה כל עוד החברה לא פרעה את מלוא התחייבויותיה לגורם המממן.

אב-גד החזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2020

אב-גד החזקות בע"מ

מידע כספי נפרד לשנת 2020

תוכן העניינים

עמוד

3	דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד
4	אישור רו"ח המבקר להסכמה מראש להכללה של דוח כספי בהצעת מדף
5-6	סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם
7	סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
8-9	סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם
10-11	מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

**הנדון: 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 **אב-גד החזקות בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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 וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970.

תל-אביב, 31 במרץ, 2021

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב	ירושלים	חיפה	באר שבע	בני ברק	קרית שמונה	פתח תקווה	מודיעין עילית	נצרת	אילת
03-6386868	02-6546200	04-8680600	077-7784100	073-7145300	077-5054906	077-7784180	077-9744111	04-6555888	08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקר באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

31 במרץ, 2021

לכבוד:

הדירקטוריון של אב גד החזקות בע"מ (להלן: "החברה")

היצירה 11, רעננה

הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של אב גד החזקות בע"מ מחודש נובמבר 2020 (להלן: "תשקיף המדף")

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף המדף ודוחות הצעת מדף מכוחו אשר יפורסמו על ידי החברה, ככל ויפורסמו:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

2. דוח רואה חשבון המבקר מיום 31 במרץ, 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

זיו האפט

רואי חשבון

תל אביב | ירושלים | חיפה | באר שבע | בני ברק | קרית שמונה | פתח תקווה | מודיעין עילית | נצרת | אילת
03-6386868 | 02-6546200 | 04-8680600 | 077-7784100 | 073-7145300 | 077-5054906 | 077-7784180 | 08-9744111 | 04-6555888 | 08-6339911

משרד ראשי: בית אמות BDO, דרך מנחם בגין 48, תל אביב, 6618001 **דוא"ל:** bdo@bdo.co.il **בקרו באתר שלנו:** www.bdo.co.il

BDO Israel, an Israeli partnership, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the international BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO network and for each of the BDO Member Firms

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<u>נכסים</u>
		נכסים שוטפים:
		מזומנים
2,528	287	
2,036	1,258	פיקדונות וחשבונות ליווי
12,515	6,647	נכסים בגין חוזים עם לקוחות
635	407	חייבים ויתרות חובה
-	5,225	הלוואות לחברות מוחזקות
6,422	5,362	בניינים בהקמה למכירה ומקרקעין
674	-	בעלי שליטה
24,810	19,186	
		נכסים שאינם שוטפים:
		עלויות בגין פרויקטים עתידיים
4,408	5,562	השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
18,431	17,296	הלוואות לחברות מוחזקות
5,613	1,030	רכוש קבוע
632	574	
29,084	24,462	סה"כ נכסים שאינם שוטפים
53,894	43,648	

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי הנכסים, ההתחייבויות וההון המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ליום 31 בדצמבר		
2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
		<u>התחייבויות והון</u>
		התחייבויות שוטפות:
14,625	8,860	אשראי מתאגידים בנקאיים
1,500	3,410	הלוואה מאחרים
2,636	-	התחייבויות פיננסיות אחרות
1,718	1,276	חברות מוחזקות
2,339	543	ספקים ונותני שירותים
547	1,008	מסים נדחים
440	800	זכאים ויתרות זכות
758	448	מקדמות מלקוחות והתחייבויות בגין חוזים
3,131	531	התחייבות בגין שירותי בניה
27,694	16,876	
		התחייבויות שאינן שוטפות:
113	-	התחייבות בגין סיום יחסי עובד-מעביד
113	-	
		הון עצמי:
(*)	13,606	הון מניות ופרמיה
-	(12,715)	קרן הון
26,087	25,881	יתרת רווח
26,087	26,772	
53,894	43,648	סה"כ התחייבויות והון

(*) – מייצג סכום מתחת ל-1 אלף ש"ח.

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

31 במרץ, 2021			
סמנכ"ל כספים	יו"ר דירקטוריון	מנכ"ל	תאריך אישור הדוחות
שניר זיו	מיכאל רצון	ראם רצון	הכספיים

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי הכנסות והוצאות המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר

2018	2019	2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	25,986	14,384	הכנסות ממכירת מלאי דירות
3,294	3,965	4,570	הכנסות מדמי ניהול
-	(20,579)	(10,521)	עלות ההכנסות
3,294	9,372	8,433	רווח גולמי
(3,086)	(4,070)	(4,347)	הנהלה וכלליות
743	420	(1,625)	חלק הקבוצה ברווח (הפסד) חברות
-	(612)	(784)	המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
			הוצאות מכירה ושיווק
951	5,110	1,677	רווח תפעולי
(59)	(985)	(1,400)	הוצאות מימון
-	13,529	-	רווח הזדמנותי מצירוף עסקים
892	17,654	277	רווח לפני מיסים על ההכנסה
325	(875)	(482)	הטבת (הוצאה) מיסים על הכנסה
1,217	16,779	(205)	רווח (הפסד) לשנה

המידע המהותי הנוסף המצורף מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע הכספי הנפרד.

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:
1,217	16,779	(205)	רווח (הפסד) לשנה
(5,343)	(23,574)	4,672	התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת
(4,126)	(6,795)	4,467	(נספח א')
			מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) שוטפת
			<u>תזרימי מזומנים לפעילות השקעה</u>
(12)	(116)	(77)	רכישת רכוש קבוע
-	(2,036)	778	(עליה) ירידה בפקידונות וחשבונות ליווי
996	(1,738)	(684)	השקעות והלוואות לחברות מוחזקות
145	(644)	674	גביה (מתן) הלוואה לבעל שליטה
-	(1,256)	(2,750)	תשלום עבור רכישת מניות חברת בת
1,129	(5,790)	(2,059)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) השקעה
			<u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>
(270)	(280)	(511)	ריבית ששולמה
6,070	10,570	4,792	קבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
(574)	(1,425)	(8,930)	פירעון הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים
5,226	8,865	(4,649)	מזומנים, נטו מפעילות (לפעילות) מימון
2,229	(3,720)	(2,241)	עלייה (ירידה) במזומנים
4,019	6,248	2,528	יתרת מזומנים לתחילת שנה
6,248	2,528	287	יתרת מזומנים לסוף שנה

אב-גד החזקות בע"מ

סכומי תזרימי המזומנים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם

לשנה שהסתיימה ביום			
31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נספח א'- התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות (לפעילות) שוטפת:			
			חלק הקבוצה ברווח (הפסד) החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
(743)	(420)	1,625	הוצאות מימון, נטו
59	985	1,268	ירידה בהתחייבות בשל סיום יחסי עובד מעביד
(86)	-	(113)	הוצאות (הטבות) מיסים על הכנסה פחת והפחתות
(325)	875	482	רווח הזדמנותי מצירוף עסקים
127	129	135	מס הכנסה ששולם נטו
-	(13,529)	-	
-	-	(21)	
שינויים בנכסים והתחייבויות :			
-	(12,515)	5,868	ירידה (עליה) בלקוחות
(213)	(372)	228	ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
(6,027)	4,088	(94)	ירידה (עליה) בבניינים בהקמה ובמקרקעין
1,642	698	(1,796)	עליה (ירידה) בקבלני משנה ספקים ונותני שירותים
-	(4,340)	(2,884)	ירידה בהתחייבות בגין שירותי בניה
223	827	(26)	עליה (ירידה) בזכאים ומקדמות מלקוחות
(5,343)	(23,574)	4,672	סך הכל

אב-גד החזקות בע"מ

מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 1 - כללי:

להלן נתונים כספיים מתוך הדוחות המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020, המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן - "דוחות מאוחדים"), המיוחסים לחברה עצמה (להלן - "מידע כספי נפרד"), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג' (להלן - "התקנה") והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ע-2010 (להלן - "התוספת העשירית") בעניין מידע כספי נפרד של התאגיד.

ביאור 2- מדיניות חשבונאית:

הדוחות הכספיים הנפרדים נערכו בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

- הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.
- השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות.
- סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.
- חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.
- סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.
- הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.
- יתרות והכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל רווח והפסד, באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

אב-גד החזקות בע"מ

מידע מהותי נוסף המיוחס לחברה עצמה כחברה אם

ביאור 3 - אירועים לאחר תקופת הדיווח:

ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה

ביאור 4 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות:

א. יתרות עם חברות מוחזקות:

31.12.2019	31.12.2020	בסיס הצמדה	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
5,613	6,255	לא צמוד	הלוואות לחברות מוחזקות
(1,718)	(1,276)	לא צמוד	יתרות חו"ז מול חברות מוחזקות

ב. עסקאות עם חברות מוחזקות:

31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
3,294	3,965	4,570	דמי ניהול מחברות מוחזקות (1)
-	(13,944)	(8,400)	עלות המכר (2)

1. החברה נותנת שירותי ניהול ושירותים משרדיים עבור חברות הקבוצה בסכומים משתנים, בהתאם להיקף הפרויקט והיקף השירותים הניתנים לחברות הקבוצה, כל צד יכול לבטל את ההסכם בהודעה מראש.
2. במהלך שנת 2019, התקשרה החברה עם חברת בת (להלן "הנדסה אזרחית") המוחזקת בשיעור של 100% בהסכם לפיו, הנדסה אזרחית תבצע את עבודות הבנייה כקבלן ראשי בפרויקט אנילביץ טשרניחובסקי כפר סבא.
3. במסגרת הסכמי הליווי של החברות הבנות, החברה מעמידה ערבות בלתי מוגבלת בסכום לטובת התחייבויותיהם של חברות הקבוצה (ראה גם ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים).

פרק ד': פרטים נוספים על התאגיד

על פי תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "תקנות הדוחות")
(בהתאם לסעיפי תקנות הדוחות)

שם החברה	אב-גד החזקות בע"מ
מספר חברה ברשם החברות	51-409168-5
כתובת	היצירה 11, רעננה 4366357
טלפון	09-8324373
פקס	09-8326475
כתובת דואר אלקטרוני	office@avgad-home.co.il
תאריך הדוח על המצב הכספי	31 בדצמבר 2020
תאריך פרסום הדוח	31 במרץ 2021

תמצית דוחות על הרווח הכולל (תקנה 10א)

1.

לפרטים בדבר תמצית הפעילות של החברה בשנת 2020 על בסיס רבעוני ראו סקירה פיננסית בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

שימוש בתמורות ניירות הערך (תקנה 10ג)

2.

ביום 18 בינואר 2021, לאחר מועד הדוח, נרשמו למסחר 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א') (להלן: "אגרות החוב (סדרה א')"), על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף מיום 29 בנובמבר 2020 נושא תאריך 30 בנובמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-129255), תיקון טעות סופר בתשקיף מיום 2 בדצמבר 2020 (מס' אסמכתא: 2020-01-131556) והודעה משלימה מיום 12 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-005344) (להלן בפרק זה: "התשקיף"), לפיו הוצעו לציבור אגרות החוב (סדרה א') של החברה, בהצעה אחידה, בדרך של מכרז על שיעור הריבית.

תמורת ההנפקה, בסך של 60 מיליון ש"ח, נועדה לשמש את החברה כדלקמן –

2.1 העמדת הון עצמי בפרויקטים של החברה כאשר תיעדוף העמדת ההון העצמי לפרויקטים השונים נעשה בהתאם לסטטוס התכנוני של כל פרויקט ובהתאם לקצב התקדמות המכירות בכל פרויקט. נכון למועד פרסום הדוח ההון העצמי שהועמד או שיועמד בכל אחד מן הפרויקטים הינו כדלקמן: (א) סמטת הגינה 11, רמת השרון – סך של כ-8.8 מיליון ש"ח הועמדו במלואו; (ב) י"ד הבנים 12, פתח תקווה – סך של כ-2.8 מיליון ש"ח הועמד במלואו; (ג) צה"ל 59-73, קריית אונו – סך של כ-15.5 מיליון ש"ח הועמד במלואו; (ד) שמואל הנגיד 19, הרצליה – מתוך סך של כ-4.2 מיליון ש"ח הועמד סך של כ-0.5 מיליון ש"ח; ו-ה) שרירא 30-42, ראשון לציון – מתוך סך של כ-10.8 מיליון ש"ח הועמד סך של כ-0.8 מיליון ש"ח.

2.2 פירעון הלוואות קיימות של החברה שהועמדו לה להשלמת הון עצמי בפרויקטים. נכון למועד פרסום הדוח נפרע מלוא סך ההלוואות בפרויקטים כדלקמן: (א) שברץ 5, רעננה – כ-750 אלפי ש"ח; (ב) אנשי בראשית 8, הוד השרון – כ-3 מיליון ש"ח.

2.3 יתרת תמורת ההנפקה תשמש את החברה למימון פעילותה העסקית השוטפת, כפי שתחליט הנהלת החברה, מעת לעת, לפי שיקול דעתה.

יצוין כי נכון למועד זה השתמשה החברה בכ-45 מיליון ש"ח מתוך תמורת ההנפקה כמפורט לעיל.

3. רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות לתאריך הדוח (תקנה 11)

שם החברה	סוג המניה	מספר המניות	ערך נקוב	ערכן בדוח הכספי הנפרד (סולו) של החברה ליום 31/12/2020	שיעור החזקה בהון, בהצבעה ובסמכות למנות דירקטורים	יתרת הלוואות בדוחות הכספיים ליום 31/12/2020	עיקרי תנאי הלוואות
אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	רגילה	1,000	1 ש"ח	1,184	100%	1,308	(*)
אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ	רגילה	1,000	1 ש"ח	1,610	100%	(524)	(*)
גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ	רגילה	1,000	1 ש"ח	167	50%	-	(*)
אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ	רגילה	1,000	1 ש"ח	433	50%	-	(*)
אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ	רגילה	500	1 ש"ח	(343)	100%	2,125	(*)
אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ	רגילה	100	1 ש"ח	(1,849)	100%	(219)	(*)
בית חסון יזמות ובניה בע"מ ¹	רגילה	1,800	1 ש"ח	16,008	100%	419	(*)
בית חסון התחדשות עירונית בע"מ ²	רגילה	100	1 ש"ח	-	100%	-	(*)
אב-גד בירוק שברץ 3 רעננה בע"מ	רגילה	2,000	1 ש"ח	183	50%	-	(*)
אב-גד בירוק בע"מ	רגילה	100	0.01 ש"ח	(97)	100%	1,179	(*)
אב-גד שלום עליכם בע"מ	רגילה	100	1 ש"ח	-	100%	-	(*)
אב-גד שלתם התחדשות בגבעתיים בע"מ	רגילה	200	1 ש"ח	-	50%	-	(*)
אב-גד במושבה בע"מ	רגילה	100	1 ש"ח	-	100%	-	(*)

(*) יתרות חו"ז מול חברות בנות וחברות כלולות בשליטה משותפת.

4. שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח על המצב הכספי (תקנה 12)

לפרטים בדבר שינויים מהותיים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות ראו ביאור 7 בפרק ג' לדוח "דוחות כספיים".

¹ בית חסון יזמות ובניה בע"מ נרכשה ברבעון הרביעי של 2019.
² בית חסון התחדשות עירונית בע"מ נרכשה ברבעון הרביעי של 2019.

5. הכנסות של חברות בנות וחברות כלולות מהותיות והכנסות התאגיד מהן בתקופת הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח) (תקנה 13)

שם החברה	רווח	רווח כולל	דיבידנד בשנת הדוח	דיבידנד לאחר מועד הדוח	דמי ניהול בשנת הדוח	דמי ניהול לאחר מועד הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו לאחר מועד הדוח	הכנסות (הוצאות) ריבית, נטו בשנת הדוח
אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ	2,252	-	-	-	400	-	-	-
אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ	806	-	-	-	529	-	-	-
גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ	(861)	-	-	-	150	-	-	-
אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ	869	-	-	-	331	35	-	-
אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ	19	-	-	-	-	-	-	-
אב-גד הנדסה אזורית (1994) בע"מ	(1,677)	-	-	-	1,200	300	-	-
בית חסון יזמות ובניה בע"מ ³	787	-	-	-	1,852	425	-	-
אב-גד בירוק שברץ 3 רעננה בע"מ	347	-	400	-	-	-	-	-
אב-גד בירוק בע"מ	78	-	-	-	-	-	-	-

*** נתוני רווח והפסד המוצגים בטבלאות דלעיל הינם בהתאם לדוחות הכספיים של כל חברה בת או חברה כלולה כפי שנכללים בדוחות הכספיים, ללא ביטולי הוצאות והכנסות בין חברתיות אשר מבוטלות לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

6. מסחר בבורסה (תקנה 20)

לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה 60,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה א'). לפרטים נוספים ראו סעיף 8 בפרק ב' לדוח "דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד".

³ בית חסון יזמות ובניה בע"מ נרכשה ברבעון הרביעי של 2019.

7. תגמולים לבעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 21)

7.1 להלן פירוט התגמולים (באלפי ש"ח) ששילמה החברה בשנת 2020 וכל ההתחייבויות לתשלומים שקיבלה על עצמה, לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה (בכללם לפחות 3 נושאי משרה בכירה בחברה עצמה) ובעלי עניין בחברה:

סה"כ	תגמולים אחרים			תגמולים בעבור שירותים							פרטי מקבל התגמולים			
	אחר	דמי שכירות	ריבית	אחר	עמלה	דמי ייעוץ	דמי ניהול	תשלום מבוסס מניות	מענק	שכר	שיעור החזקה בהון החברה	היקף משרה	תפקיד	שם
659	-	-	-	-	-	-	-	-	-	659	-	100%	יו"ר הדירקטוריון	מיכאל רצון
461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	461		100%	סמנכ"ל כספים	שניר זיו
358	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358		100%	מהנדס החברה ומנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ	עודד רצון
356	-	-	-	-	-	-	-	-	-	356	85%	100%	מנכ"ל החברה	ראם רצון
325	-	-	-	-	-	-	-	-	-	325	15%	100%	סמנכ"ל פיתוח עסקי	עמית גלר
בעלי התגמולים מבין בעלי עניין ו/או קרוביהם בחברה שאינם נמנים לעיל														
4	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	-	יועצת חברתית	אנוה רצון
154	-	-	-	154	-	-	-	-	-	-	-	-	קבלן שירותי גינון	עידו גלר
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	דירקטורים ⁴

⁴ לפרטים בדבר גמול דירקטורים ראו סעיף 7.2 להלן.

7.2 פרטים אודות גמול דירקטורים

7.2.1 ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות למר שלמה רצבי, בגין כהונתו כדירקטור בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות גמול דח"צ**") ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ.

7.2.2 ביום 17 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה וביום 31 במרץ 2021 אישרה ועדת הביקורת ואשרר דירקטוריון החברה, מתן גמול שנתי וגמול ההשתתפות לה"ה טל ירון-אלדר ועזרא בר יוסף, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בגובה הסכומים הקבועים, המפורטים בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות גמול דח"צ ובהתאם לדרגה שבה מסווגת החברה, כמפורט בתוספת הראשונה לתקנות גמול דח"צ.

7.3 פרטים בדבר תנאי כהונה והעסקה לנושאי משרה בחברה

7.3.1 הסכם העסקה עם מר ראם רצון, מנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה

7.3.1.1 כללי

עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק מר ראם רצון (להלן בסעיף זה: "**ראם**") על ידי החברה שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-23 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מר ראם רצון בהסכם העסקה לפיו יכהן ראם כמנכ"ל החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי תפקידו.

7.3.1.2 תיאור התפקיד

ראם יכהן בתפקיד מנכ"ל החברה, ובמסגרת זו יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע דירקטוריון החברה וכפוף להנחיותיו, ותהיינה לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון החברה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

7.3.1.3 שכר ותנאי עבודה

בתמורה לכהונתו בתפקיד ולמילוי התחייבויותיו, הצהרותיו ותפקידיו של ראם על פי הסכם ההעסקה במלואן ובמועדן יהיה שכרו בגין חודש עבודה קלנדרי מלא בסך של 45 אלפי ש"ח ברוטו (להלן בסעיף זה: "**השכר**").

השכר יהיה צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן המתפרסם על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, או כל מדד רשמי שיבוא במקומו, עם עלייתו בלבד (להלן בסעיף זה: "**המדד**"), כאשר המדד הבסיסי לצרכי החישוב הינו המדד בגין חודש ספטמבר 2020.

סכום השכר יעודכן על ידי החברה אחת ל-3 חודשים (ביום 1 לינואר, 1 לאפריל, 1 ליולי ו-1 לאוקטובר), בהתאם לשיעור עליית המדד, באופן שאם המדד שיתפרסם לאחרונה לפני מועד העדכון (להלן בסעיף זה: "**המדד החדש**") יעלה על המדד שהתפרסם לפני מועד העדכון הקודם (להלן בסעיף זה: "**המדד הקודם**"), יוגדל השכר בשיעור זהה לשיעור העלייה של המדד החדש לעומת המדד הקודם. היה והמדד החדש יהיה נמוך מהמדד הקודם לא יעודכן השכר.

פרט לשכר וליתר התשלומים והתנאים הנלווים על פי הסכם ההעסקה, לא יהא ראם זכאי לכל תמורה ו/או תשלום נוסף בגין ביצוע כל התחייבויותיו על פי הסכם ההעסקה זאת למעט מענק שנתי כמפורט בסעיף 7.3.1.7 להלן.

7.3.1.4 חופשה שנתית, דמי הבראה וחופשת מחלה

ראם יהיה זכאי ל-22 ימי חופשה בשנה הניתנים לצבירה עד כמות של שתי שנות ימי חופשה (44 ימים).

בנוסף זכאי ראם לדמי הבראה ודמי מחלה על פי דין.

7.3.1.5 ביטוח פנסיוני וקרן השתלמות

החברה מפרישה לפוליסת ביטוח וקרן פנסיה של ראם כנדרש על פי דין וכן לקרן השתלמות.

7.3.1.6 רכב

החברה מעמידה לרשות ראם ולשימוש רכב כמקובל בחברה.

החברה נושאת בכל עלויות הליסינג, החזקת הרכב, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור לעיל, הוצאות דלק, ביטוח הרכב ותיקונים שוטפים, הוצאות בגין נסיעה בנתיב המהיר וכל כביש אגרה. החברה מגלמת 100% משווי המס בגין הטבת הרכב ויתרת המס בגין הטבת הרכב תחול על ראם. החברה לא תישא בקנסות כלשהם אשר יוטלו על ראם ו/או על הרכב בגין השימוש ברכב.

ככל שראם יבחר להחזיק רכב באופן פרטי, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי, החברה תשא בהוצאות רכב בסך של עד 5,000 ש"ח בחודש, אשר יכללו את עלויות הליסינג, עלויות גילום מס, החזקת הרכב, לרבות ומבלי לפגוע בכלליות האמור, ביטוח הרכב, ותיקונים שוטפים, הוצאות בגין נסיעה בנתיב המהיר וכל כביש אגרה, ובלבד שסך ההוצאות כאמור לא יעלה על הסכום כאמור; וכן החברה תשא בנוסף בהוצאות דלק (באמצעות התקן תדלוק ו/או בכל דרך אחרת) שיוצאו בפועל בסך של עד 18,000 ש"ח בשנה.

7.3.1.7 מענק

ראם יהא זכאי למענק שנתי בשיעור של 1% מהרווח השנתי לפני מס (להלן בסעיף זה: "המענק השנתי"), זאת, בכפוף לעמידה בתנאי סף לפיו רווח החברה לפני מס (ולפני חלוקת מענקים לנושאי משרה) יעמוד על סך של 4,000 אלפי ש"ח.

מובהר כי, במקרה של סיום כהונה (שלא בנסיבות שאינן מזכות בפיצויי פיטורים) יהיה זכאי ראם לחלק יחסי של המענק השנתי בגין השנה בה הסתיימה הכהונה.

על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית של החברה תהא רשאית להחליט להעניק לראם מענק על בסיס שיקול דעת, אשר לא יעלה על 3 משכורות חודשיות וזאת חלף או בנוסף למענק השנתי.

המענק השנתי הינו ברוטו וישולם בסמוך לאחר אישור הדוחות הכספיים השנתיים של אותה שנה לחברה, וינוכו ממנו כל המיסים הנדרשים על פי דין. המענק השנתי אינו מהווה מרכיב לתשלומי סוציאליות, לרבות פיצויים, קרן השתלמות וכיו"ב.

7.3.1.8 השתתפות בהוצאות

ראם יהא זכאי להחזר מהחברה בסך השווה להוצאות הישירות בסכום סביר שיוצאו על ידו לקידום עסקי החברה, במסגרת תפקידו כמנכ"ל החברה, וזאת בהתאם לנהלי החזר

ההוצאות המקובלים בחברה (ללא תקרה) וכנגד חשבונות מפורטים וחשבוניות מס ערוכות כדין.

כמו כן, החברה מעמידה לרשות ראם טלפון נייד ומחשב נייד לשימוש הבלעדי לצורכי עבודה. כל ההוצאות הכרוכות בשימוש בטלפון הסלולרי ישולמו על ידי החברה. החברה תממן עבור ראם מינויים ל-2 עיתונים כלכליים יומיים.

7.3.1.9 פטור, שיפוי וביטוח

בכפוף לאישור האורגנים המוסמכים, ראם זכאי למתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללתו בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה של החברה, והכל בתנאים זהים לאלו שניתנו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. לפרטים נוספים ראו סעיף 18 להלן.

7.3.1.10 תקופת העסקה

הסכם ההעסקה הינו לתקופה בת 5 שנים, החל מהמועד שבו תהפוך החברה להיות תאגיד מדווח, בהתאם לתקנה 1ב(ב)(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000.

בכל עת במהלך תקופת ההעסקה, כל צד יהיה רשאי להודיע למשנהו על הפסקת יחסי העבודה על פי הסכם ההעסקה בהודעה מוקדמת בת 120 ימים שתימסר בכתב, בהתאם להוראות חוק הודעה מוקדמת לפיטורים ולהתפטרות, התשס"א-2001 (להלן בסעיף זה: **"הודעה מוקדמת"** ו-**"תקופת ההודעה מוקדמת"**, בהתאמה).

בתקופת ההודעה המוקדמת ימשיך ראם לעבוד בחברה ויהיה זכאי לכל התנאים לפי הסכם ההעסקה, אלא אם החברה ויתרה על עבודתו בפועל בתקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ובמקרה זה בגין התקופה שעד לסיום יחסי עובד-מעביד, כפי שקבעה החברה, תשלם החברה לראם את השכר וכל תוספת אחרת לה זכאי ראם לפי הסכם ההעסקה ובגין יתרת הימים בין התקופה שקבעה החברה כמועד סיום יחסי עובד-מעביד לבין תום תקופת ההודעה המוקדמת, תשלם החברה לראם פיצוי השווה לשכרו החודשי בלבד בתקופה זו.

ראם לא יהיה זכאי להודעה מוקדמת בכל מקרה בו יסתיימו יחסי העבודה מחמת: (א) הפרה יסודית של הסכם העבודה שלו; (ב) ביצוע הפרת משמעת חמורה, מעילה באמון החברה או חבלה במהלך התקין של העבודה בחברה; (ג) שליחת יד בכספי או נכסי החברה; (ד) במקרה בו עבר עבירה פלילית שיש עמה קלון או הורשע בעבירה פלילית שיסודה אי יושר, בין אם הייתה העבירה קשורה בעבודתו בחברה ובין אם לאו; (ה) בכל מקרה שבו יתקיימו נסיבות בהן ראם מעביד על פי דין לפטר עובד לאלתר ולשלול ממנו פיצויי פיטורים במלואם או בחלקם.

במקרה של סיום כהונה, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה יהיו רשאים (אך לא חייבים) להעניק לראם מענק פרישה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

7.3.2 הסכם העסקה עם מר מיכאל רצון, יו"ר דירקטוריון החברה

מר מיכאל רצון (להלן בסעיף זה: **"מיכאל"**) הינו אביו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה. עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק מיכאל על ידי החברה שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-54 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו

דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם מיכאל בהסכם העסקה לפיו יכהן כיו"ר דירקטוריון החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי תפקידו.

תנאי הסכם ההעסקה עם מיכאל זהים לתנאי הסכם ההעסקה עם ראם למעט כמפורט להלן:

7.3.2.1 השכר של מיכאל הינו 90 אלפי ש"ח ברוטו בגין חודש עבודה קלנדרי מלא.

7.3.2.2 מיכאל יהא זכאי למענק שנתי בשיעור של 2% מהרווח השנתי לפני מס, זאת, בכפוף לעמידה בתנאי סף לפיו רווח החברה לפני מס (ולפני חלוקת מענקים לנושאי משרה) יעמוד על סך של 4,000 אלפי ש"ח.

7.3.3 הסכם העסקה עם מר עמית גלר, סמנכ"ל פיתוח עסקי בחברה ומבעלי השליטה בה

עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק מר עמית גלר (להלן בסעיף זה: "עמית"), מבעלי השליטה בחברה, על ידי החברה שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-23 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם עמית בהסכם העסקה לפיו יכהן עמית כסמנכ"ל פיתוח עסקי של החברה במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי תפקידו. במסגרת תפקידו יהיה עמית אחראי על ייזום הפרויקטים החדשים, הפיתוח העסקי של החברה ומחלקת תיאום תכנון ורישוי.

תנאי הסכם ההעסקה עם עמית זהים לתנאי הסכם ההעסקה עם ראם למעט כמפורט להלן:

7.3.3.1 השכר של עמית הינו 45 אלפי ש"ח ברוטו בגין חודש עבודה קלנדרי מלא.

7.3.3.2 תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 90 ימים.

7.3.4 הסכם העסקה עם מר עודד רצון, מהנדס החברה ומנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ

מר עודד רצון (להלן בסעיף זה: "עודד") הינו אחיו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה. עד ליום 26 בנובמבר 2020 הועסק עודד על ידי החברה שלא באמצעות הסכם העסקה בתמורה לתגמול חודשי בסך של כ-25 אלפי ש"ח ברוטו בתוספת רכב צמוד. ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה עם עודד בהסכם העסקה לפיו יכהן עודד כמהנדס החברה וכמנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ במשרה מלאה (100%) כפי שיידרש לשם מילוי תפקידו. במסגרת תפקידו יהיה עודד אחראי על ניהול חברת אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ ובניית הפרויקטים של הקבוצה, כמו כן ילווה את הליך תאום התכנון של הפרויקטים בשלבי הייזום והרישוי.

תנאי הסכם ההעסקה עם עודד זהים לתנאי הסכם ההעסקה עם ראם למעט כמפורט להלן:

7.3.4.1 השכר של עודד הינו 40 אלפי ש"ח ברוטו בגין חודש עבודה קלנדרי מלא.

7.3.4.2 תקופת ההודעה המוקדמת הינה בת 90 ימים.

7.3.5 הסכם העסקה עם מר שניר זיו, סמנכ"ל כספים

7.3.5.1 ביום 22 באוקטובר 2019 התקשרה החברה עם מר שניר זיו (להלן בסעיף זה: "שניר") בהסכם העסקה, לפיו מכהן שניר כסמנכ"ל הכספים של החברה החל מיום 1 בינואר 2020 בהיקף משרה של 100%.

7.3.5.2 שניר זכאי לשכר חודשי של 30 אלפי ש"ח ברוטו גלובאלי.

7.3.5.3 לרשות שניר הועמד רכב לצרכי העבודה וכן טלפון נייד.

7.3.5.4 שניר זכאי לחופשה שנתית בת 21 ימים.

7.3.5.5 שניר זכאי לביטוח פנסיוני לפי השיעורים הקבועים בדיון אשר בכל מקרה לא יפחתו מ-8.33% מהשכר לרכיב הפיצויים ו-6.5% מהשכר לרכיב תגמולי מעסיק.

כמו כן, שניר זכאי לדמי מחלה ודמי הבראה על פי דין. בנוסף, זכאי שניר לקרן השתלמות.

7.3.5.6 הסכם ההעסקה נעשה לתקופה בלתי קצובה. כל צד יהיה רשאי להביא את הסכם ההעסקה לידי סיום ולסיים את יחסי המעביד-עובד שבין החברה לבין שניר על ידי מתן הודעה בת 90 יום מראש.

7.3.5.7 אישור מענק מיוחד בגין שנת 2020 בהתאם למדיניות התגמול
ביום 31 במרץ אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, הענקת מענק שנתי לשניר, בסך של 30 אלפי ש"ח (השווה למשכורת אחת), בגין תרומתו יוצאת הדופן ומאמציו המיוחדים במהלך שנת 2020, לרבות אך לא רק, בקשר עם הנפקת אגרות החוב (סדרה א') של החברה על פי תשקיף בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

8. השליטה בחברה (תקנה 21א)
נכון למועד הדוח, בעלי השליטה בחברה הינם ה"ה ראם רצון (במישרין) ועמית גלר (בעקיפין, באמצעות גלריס החזקות בע"מ) המחזיקים ב-85% וב-15%, מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה ובדילול מלא, בהתאמה. לפרטים נוספים ראו גם פרק א' לדוח "תיאור עסקי התאגיד".

9. עסקאות עם בעלי שליטה או עסקאות אשר לבעלי שליטה יש עניין אישי באישורן (תקנה 22)
- 9.1 לפרטים בדבר תנאי כהונתם והעסקתם של בעלי השליטה בחברה ראו סעיף 7 לעיל.
- 9.2 לפרטים בדבר מתן התחייבות לפטור, מתן התחייבות לשיפוי והכללת דירקטורים ונושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, ראו סעיף 18 להלן.
- 9.3 ערבויות אישיות והתחייבויות נוספות של בעלי השליטה ו/או של קרוביהם במסגרת פעילות החברה
החברה מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות מימון אשר מועמד לה מגופים חיצוניים. במסגרת הסכמי מימון אלו, ניתנות ערבויות אישיות לטובת מעמידי המימון כמפורט להלן:
- 9.3.1 מר ראם רצון העמיד ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, לאשראים והלוואות בחשבונות השוטפים של החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובבנק הפועלים בע"מ.
- 9.3.2 מר מיכאל רצון העמיד ערבויות אישיות, ללא הגבלה בסכום, לאשראים והלוואות בחשבונות השוטפים של החברה בבנק לאומי לישראל בע"מ ובבנק מזרחי בע"מ.
- 9.3.3 במסגרת הסכם הלוואה שנחתם בין החברה לבין בנק ירושלים בע"מ, לצורך קידום של הפרויקטים סמטת הגינה 11, רמת השרון; שריא 42-30, ראשון לציון; צה"ל 73-59, קריית אונו; ושמואל הנגיד 19, הרצליה, חתם מר ראם רצון על ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום, לקיום כל התחייבויות החברה על פי הסכם הלוואה כאמור, וכן התחייב לתת שטר ערבות לשביעות רצון הבנק הנ"ל.
- 9.3.4 במסגרת הסכם הלוואה אשר חתמה החברה עם א.ג.פ. ניהול ממוקד בע"מ לצורך מימון פרויקטים שונים במסגרת תמ"א 38, חתם מר מיכאל רצון על ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום, לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם הלוואה כאמור.
- 9.3.5 במסגרת הסכם הלוואה אשר חתמה גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, חברה נכדה של החברה בהחזקה של 50%, עם פסגות ליסינג בע"מ לצורך מימון פרויקטים שונים במסגרת התחדשות

עירונית, חתם מר ראם רצון על ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום, לקיום התחייבויות החברה על פי הסכם ההלוואה כאמור.

9.3.6 **פרויקט התחיה 3, הוד השרון** – במסגרת תוספת להסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה בית חסון יזמות ובניה בע"מ (להלן בסעיף זה: "**בית חסון**") עם מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, חתם מר ראם רצון לאחר רכישת בית חסון, על ערבות, ללא הגבלה בסכום והתחייבות לשיפוי בכל סכום שהוא, בגין כל נזק, הוצאות ואובדן כספים שיגרמו לגופים המממנים הנ"ל בקשר עם מימון הפרויקט; במסגרת הסכם השלמת הון למימון הפרויקט אשר חתמה בית חסון עם גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ, חתם מר ראם רצון על ערבות, ללא הגבלה בסכום.

9.3.7 **פרויקט צה"ל 73-59, קריית אונו** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה בית חסון עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, חתם מר ראם רצון על כתב ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, והתחייבות בלתי חוזרת לשיפוי, וכן על שטרי חוב אשר מועד פירעונם וסכומם אינם מצויינים בהם.

9.3.8 **פרויקט אנשי בראשית 8, הוד השרון** – במסגרת תוספת להסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה בית חסון עם מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, חתם מר ראם רצון לאחר רכישת בית חסון, על ערבות, ללא הגבלה בסכום והתחייבות לשיפוי בכל סכום שהוא, בגין כל נזק, הוצאות ואובדן כספים שיגרמו לגופים המממנים הנ"ל בקשר עם מימון הפרויקט; במסגרת הסכם השלמת הון למימון הפרויקט אשר חתמה בית חסון עם גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ חתם מר ראם רצון על ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום.

9.3.9 **פרויקט אנילביץ' 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה החברה עם בנק ירושלים בע"מ, חתם מר ראם רצון על ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום והתחייבות בלתי חוזרת לשיפוי; במסגרת הסכם השלמת הון למימון הפרויקט אשר חתמה החברה עם גמלא הראל נדל"ן למגורים בע"מ חתם מר ראם רצון על ערבות אישית, ללא הגבלה בסכום.

9.3.10 **פרויקט יהודה הלוי 8, הרצליה** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה אב-גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ, חברה נכדה של החברה בהחזקה של 50%, עם בנק הפועלים בע"מ, חתמו ה"ה ראם רצון ועמית גלר, על ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, עד שיעורים של 37.5% ו-12.5%, בהתאמה, מכלל החובות הנערכים על פי תנאי הערבות הנ"ל.

9.3.11 **פרויקט יגאל אלון 8, הרצליה** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ, חברה נכדה של החברה בשליטה מלאה, עם בנק הפועלים בע"מ, חתם מר ראם רצון על ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום.

9.3.12 **פרויקט שברץ 5, רעננה** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה החברה עם מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, חתמו ה"ה ראם רצון ועמית גלר על ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום, והתחייבות לשיפוי בכל סכום שהוא, בגין כל נזק, הוצאות ואובדן כספים שיגרמו לגופים המממנים הנ"ל בקשר עם מימון הפרויקט.

9.3.13 **פרויקט הדקל 70, תל מונד** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה החברה עם בנק הפועלים בע"מ, חתמו ה"ה ראם רצון ועמית גלר על ערבות מתמדת, ללא הגבלה בסכום, עד שיעורים של 37.5% ו-12.5%, בהתאמה, מכלל חובות החברה.

9.3.14 **פרויקט סמטת הגינה 11, רמת השרון** – במסגרת הסכמי הליווי למימון הפרויקט אשר חתמה בית חסון התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת של החברה בשליטה מלאה, עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, חתם מר ראם רצון על כתב ערבות, ללא הגבלה בסכום, והתחייבות לשיפוי.

הסכם שירותים עם גב' אנוה רצון

9.4

גב' אנוה רצון (להלן בסעיף זה: "אנוה"), אחותו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, מעניקה לחברה שירותי ייעוץ חברתי במתחמי פינוי-בינוי של החברה, על פי צרכי החברה מעת לעת, הכוללים מפגשים עם דיירי מתחם הפרויקט (שעליהם נמנים גם אנשים מאוכלוסיות מוחלשות), הנגשת המידע בדבר הפרויקט לדיירים ותיאום ציפיות בין החברה לדיירים בנוגע לתכנון המתחם החדש, הליך הפינוי ותקופת הביצוע. בתמורה לשירותי הייעוץ זכאית אנוה לתמורה שעתית בסך של 270 ש"ח (בתוספת מע"מ כנדרש על פי דין) וכן החזר נסיעות. התשלום מבוצע מידי חודש בהתאם למתן השירותים בפועל בחודש שחלף על פי דוח שעות המוגש על ידה.

ביום 26 בנובמבר 2020 אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה את התקשרות החברה ואנוה בהסכם ייעוץ ומתן שירותים לפיו תספק אנוה לחברה שירותי ייעוץ חברתי בפרויקטים של פינוי-בינוי בהתאם לצורכי החברה ולפי דרישתה בארגון הדיירים לבחירת נציגות רשמית, קבלת החלטות על ידי הדיירים ופיתרון בעיות אישיות וסוציאליות של הדיירים, שעיקרו כדלקמן:

9.4.1 ההסכם לתקופה של 5 שנים, החל מהמועד שבו תהפוך החברה להיות תאגיד מדווח, בהתאם לתקנה 1ב(1) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין), התש"ס-2000 וכל אחד מהצדדים יהיה רשאי להביא הסכם זה לידי סיום בהודעה בת 30 ימים מראש ובכתב אשר תימסר לצד השני.

9.4.2 תמורת מתן השירותים המפורטים בהסכם לשביעות רצון החברה, תשלם החברה לאנוה תמורה שעתית בסך של 270 ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, בהתאם לדוח שעות שיומצא לחברה עבור החודש הקלנדרי החולף.

9.4.3 בנוסף, תשלם החברה לאנוה החזר הוצאות כנגד המצאת חשבוניות מס כדין וכן תשלום בגין נסיעות שתבצע אנוה לשם מתן השירותים הנ"ל על פי דיווח חודשי שלה.

9.4.4 התמורה והחזר ההוצאות יחד יוגבלו לסך מקסימלי של 10,000 ש"ח בגין כל רבעון קלנדרי מלא ולא יותר מסך של 40,000 ש"ח עבור שנה קלנדרי מלאה.

9.4.5 יחסי הצדדים הינם יחסי קבלן עצמאי – מזמין שירותים ולא מתקיימים יחסי עובד-מעביד.

הסכם מכר דירה עם הגב' אנוה רצון

9.5

ביום 28 ביולי 2020 חתמו גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן בסעיף זה: "החברה הנכדה"), והגב' אנוה רצון, אחותו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, על הסכם מכר דירה, לפיו רכשה הגב' אנוה רצון מהחברה הנכדה דירה בת 3 חדרים, בקומה השביעית של בניין בפרויקט התחדשות עירונית של החברה במקרקעין הידועים גם כגוש 7800 חלקה 305 ברחוב הדקל 70, תל מונד, זאת בתמורה לסך של 1,700 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

מתן שירותי גינון ופיתוח סביבתי על ידי מר עידו גלר

9.6

מר עידו גלר (להלן בסעיף זה: "עידו"), אחיו של מר עמית גלר, מבעלי השליטה בחברה, מעניק מעת לעת לחברות הקבוצה שירותי גינון ופיתוח סביבתי בפרויקטים שמבצעת הקבוצה. התשלום בגין השירותים שמעניק עידו לחברות הקבוצה משתנה בהתאם לדרישות הפרויקט. לשנים 2019, 2020 ו-2018 שילמו חברות הקבוצה לעידו סכומים בסך כולל של כ-154 אלפי ש"ח, כ-79 אלפי ש"ח וכ-29 אלפי ש"ח, בהתאמה. למיטב ידיעת החברה הסכומים ששולמו לעידו הינם סבירים ובתנאים מקובלים בשוק.

החברה תביא לבחינה של ועדת הביקורת התקשוריות עתידיות עם עידו למתן שירותי גינון ופיתוח סביבתי בפרויקטים אותם מבצעת ו/או תבצע הקבוצה, טרם ההתקשרות עם עידו באותם

פרויקטים. ועדת הביקורת תבחן ביחס לכל התקשרות האם מדובר ב"עסקה חריגה" (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות) וככל שתקבע כי מדובר ב"עסקה חריגה" תביא החברה את ההתקשרות עם עידו לאישור כנדרש על פי דין.

הסכם הלוואה עם מר עפר רדעי

9.7

ביום 25 בנובמבר 2020 התקשרו אב-גד בשרון בר אילן 33 רעננה בע"מ, חברה בת (100%) של החברה (להלן בסעיף זה: "אב-גד בר אילן") ומר עפר רדעי (להלן בסעיף זה: "עפר" או "הקבלן", לפי העניין), הנשוי לגבי' נירה רדעי, דודתו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, בהסכם הלוואה לפיו העמיד עפר לאב-גד בר אילן הלוואה בסך כולל של 780 אלפי ש"ח בתשלומים אשר הועברו עד למועד החתימה על ההסכם. ההלוואה תיפרע במלואה תוך 30 חודשים ממועד החתימה על ההסכם ההלוואה בצירוף ריבית לפי סעיף 3ט לפקודת מס הכנסה שתחושב החל ממועד העברת כל תשלום ועד פירעונו המלא בפועל. במרץ 2021 פרעה אב-גד בר אילן את ההלוואה כאמור במלואה.

הסכם קבלן עם מר עפר רדעי

9.8

ביום 25 בנובמבר 2020 התקשרו אב-גד בר אילן ועפר בהסכם קבלן לביצוע עבודות בנייה במסגרת פרויקט תמ"א 38 בבניין ברחוב רוטשילד 5, כפר סבא (להלן בסעיף זה: "העבודות") בתמורה למחיר פאסולי לביצוע העבודות בסך של 8,500 אלפי ש"ח, בצירוף מע"מ. התמורה תשולם לשיעורין בהתאם לקצב התקדמות העבודות בפרויקט, כפי שייקבע מידי חודש על ידי מפקח מטעם החברה. העבודות כוללות את מלוא העבודות הנדרשות עד לקבלת תעודת גמר בשיטת "עד המפתח" כמפורט בהסכם (ובכלל זה עבודות הביסוס, שלד, חיזוקים, אינסטלציה, חשמל, מיזוג אוויר, מעליות, עבודות גמר פנים, חיפוי, פיתוח, קבלת טופס 4 ומסירת הדירות לרוכשים) וכן ביצוע עבודות הבדק בשנת הבדק.

ככל והקבלן יסיים את העבודות, לשביעות רצון אב-גד בר אילן, בטרם חלוף 30 חודשים מיום תחילת ביצוע העבודות הוא יהיה זכאי לבונוס בסך של מיליון ש"ח בצירוף מע"מ.

עסקאות נוספות עם בני משפחה

9.9

להלן יתוארו עסקאות נוספות עם בני משפחה של בעלי השליטה בחברה, שהחברה אינה רואה בהן "עסקאות חריגות" (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) ו/או שהינן עסקאות חד פעמיות והגילוי בגין ניתן מחמת הזהירות.

התקשרות עם סוכנות ביטוח בבעלות מר דורון רצון

9.9.1

מר דורון רצון, דודו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "דורון"), משמש כסוכן ביטוח (באמצעות חברה בבעלותו) של חברות הקבוצה בגין פוליסות ביטוח מסוגים שונים בהן הן מתקשרות. יצוין כי, התקשרות החברה הינה ישירות מול חברות הביטוח הנ"ל ולא מול דורון ולמיטב ידיעת החברה הפרמיות ששילמה להן הן בתנאים מקובלים בשוק.

מתן שירותים משפטיים על ידי עו"ד נצחיה לבנדה

9.9.2

עו"ד נצחיה לבנדה, בת דודתו של מר מיכאל רצון, נשיא החברה ואביו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה (להלן: "עו"ד לבנדה"), מעניקה שירותים משפטיים שוטפים לחברה במרבית הפרויקטים שמבצעת הקבוצה. שכר הטרחה בגין השירותים המשפטיים הנ"ל הינו בשיעורים שבין 0.9%-2% משווי הפרויקט, בהתאם להיקף הפרויקט ומידת מעורבותה של עו"ד לבנדה בפרויקט. לשנים 2019 ו-2018 שילמו חברות הקבוצה לעו"ד לבנדה סכומים בסך כולל של 496 אלפי ש"ח, 1,161 אלפי ש"ח ו-595 אלפי ש"ח, בהתאמה. למיטב ידיעת החברה הסכומים ששולמו לעו"ד לבנדה הינם סבירים ובתנאים מקובלים בשוק.

החברה תביא לבחינה של ועדת הביקורת התקשוריות עתידיות עם עו"ד לבנדה למתן שירותים משפטיים שוטפים בפרויקטים אותם מבצעת ו/או תבצע הקבוצה, טרם ההתקשרות עם עו"ד לבנדה באותם פרויקטים. ועדת הביקורת תבחן ביחס לכל התקשרות האם מדובר ב"עסקה חריגה" (כהגדרת מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות) וככל שתקבע כי מדובר ב"עסקה חריגה" תביא החברה את ההתקשרות עם עו"ד לבנדה לאישור כנדרש על פי דין.

9.9.3 הסכם מכר דירה לבתה של עו"ד נצחיה לבנדה

ביום 29 באוגוסט 2019 חתמו גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ, חברה נכדה המוחזקת בשיעור של 50% על ידי החברה (בשרשור סופי) (להלן בסעיף זה: "**החברה הנכדה**"), ובתה של עו"ד לבנדה, על הסכם מכר דירה, לפיו רכשה בתה של עו"ד לבנדה מהחברה הנכדה דירה בת 4 חדרים, בקומה השישית של בניין בפרויקט התחדשות עירונית של החברה במקרקעין הידועים גם כגוש 7800 חלקה 305 ברחוב הדקל 70, תל מונד, זאת בתמורה לסך של 1,900 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ. לצורך הרכישה התקשרה החברה עם בתה של עו"ד לבנדה ביום 5 בינואר 2020 בהסכם הלוואה, לפיו העמידה לה החברה הלוואה בסך של 185 אלפי ש"ח, לתקופה של 12 חודשים, נושאת ריבית על פי סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961, אשר נכון למועד הדוח נפרעה במלואה.

9.10 להלן יפורטו עסקאות עם בעלי שליטה או שלבעלי השליטה יש עניין אישי באישורן שנעשו לאחר

מועד פרסום התשקיף בהתאם לגילוי על פי תקנה 22 לתקנות הדוחות

9.10.1 ביום 20 בינואר 2021 קיבלה בית חסון – י"ד הבנים 12 פתח תקווה שותפות מוגבלת (להלן בסעיף זה: "**השותפות**") מאת מכלול התחדשות עירונית בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד בסעיף זה: "**הגורם המלווה**"), אישור להתקשרות בהסכם לקבלת שירותי ליווי בנקאיים עם הגורם המלווה בקשר לפרויקט י"ד הבנים 12, פתח תקווה (להלן בסעיף זה: "**הסכם הליווי**"). החברה, השותפות, בית חסון יזמות ובניה בע"מ (השותף הכללי בשותפות) ומר ראם רצון חתמו כערבים להסכם הליווי. כמו כן, מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה העמיד ערבות אישית לטובת הגורם המלווה. ביום 31 במרץ 2021 אישרה ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אשרר את ההתקשרות כאמור.

9.10.2 ביום 28 בינואר 2021 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן בסעיף זה: "**הגורם המממן**"), בעסקה לפיה יעמיד הגורם המממן לחברה מסגרת אשראי בסך של עד 10 מיליון ש"ח לתקופה בת שנה שתסתיים ביום 27 בינואר 2022 (להלן בסעיף זה: "**הסכם המימון**"). במסגרת הסכם המימון נקבע, בין היתר: כימסגרת האשראי תשא ריבית בשיעור שנתי של 5.5%, בגין האשראי המנוצל; קרן המימון (בתוספת הריבית) תשולם בתשלום אחד עד ליום 27 בינואר 2022; וכן ניתנה התחייבות של בעלי השליטה בחברה שלא למשוך כספים בגין הלוואות בעלים כל עוד לא פרעה החברה את מלוא התחייבויותיה לגורם המממן, ובכל מקרה הלוואות בעלים לחברה תהיינה נחותות ונדחות מפני התחייבויות החברה לגורם המממן. לטובת קבלת מסגרת האשראי, העמיד מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, ערבות אישית לגורם המממן להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי הגורם המממן. ביום 28 בינואר 2021 אושרה ההתקשרות בדירקטוריון החברה ועוד נקבע כי מבלי לגרוע מכלליות האמור בסעיף 9 לחוק הערבות, התשכ"ז-1967, במידה ויידרש מר ראם רצון לשלם סכומים כלשהם מכוח הערבות האישית שנתן, אזי הוא ישובה, לאלתר, בגין סכומים אלו, על ידי החברה וכי החברה תפעל להסרת הערבות האישית אשר ניתנה על ידי מר ראם רצון בהקדם האפשרי. ביום 31 במרץ 2021 אושרה ההתקשרות בוועדת הביקורת ואושרה בדירקטוריון החברה.

- 9.10.3 ביום 17 במרץ 2021 קיבלה אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ, חברה נכדה של החברה, מאת בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ (להלן יחד בסעיף זה: "**הגורם המלווה**") אישורים להתקשרות בהסכם לקבלת שירותי ליווי בנקאיים עם הגורם המלווה בקשר עם פרויקט שמואל הנגיד 19, הרצליה. במסגרת ההתקשרות ניתן כתב ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום של ה"ה ראם רצון ועמית גלר, בעלי השליטה בחברה, החברה ואב-גד איכות בהתחדשות בע"מ (להלן יחד בסעיף זה: "**הערבים בהסכם ליווי שמואל הנגיד**"), וכן התחייבות בלתי חוזרת לשיפוי על ידי הערבים בהסכם ליווי שמואל הנגיד. בנוסף, הועמדו שטרי חוב ביחס לפרויקט שמואל הנגיד 19, הרצליה, חתומים על ידי אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ והערבים בהסכם ליווי שמואל הנגיד, אשר מועד פירעונם אינם מצוינים בהם. ביום 31 במרץ 2021 אושרה ההתקשרות בועדת הביקורת ואושרה בדירקטוריון החברה.
- 9.10.4 התקשרות החברה עם עופרי רצון, אחותו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, למכירת דירת גן בת 4 חדרים בפרויקט אנילביץ 17 וטשרניחובסקי 13, כפר סבא, בתמורה לסך של 1,900 אלפי ש"ח.
- 9.10.5 התקשרות אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ, חברת בת בשליטה מלאה (100%) של החברה, עם עמית גלר (ובת זוגו), מבעלי השליטה בחברה, למכירת יחידת דיור בת 3 חדרים בפרויקט שברץ 5, רעננה, בסך של 1,700 אלפי ש"ח.

10. החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה (תקנה 24)

שם	מניות רגילות	שיעור החזקה בהון ובהצבעה (ובדילול מלא)
ראם רצון	850	85%
עמית גלר ⁵	150	15%

11. הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המימים (תקנה 24א)

- 11.1 ההון הרשום של החברה מורכב מסך של 1,000,000 ש"ח המחולק ל-1,000,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.
- 11.2 ההון המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-1,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א.

12. מרשם בעלי המניות של התאגיד (תקנה 24ב)

שם	מס' זיהוי	מען
ראם רצון	040686925	דרך הבאר 2, ביתן אהרון 4029400
גלר'ס החזקות בע"מ	51-520002-0	היצירה 11, רעננה 4366357

לפרטים נוספים ראו סעיף 10 לעיל.

⁵ באמצעות גלר'ס החזקות בע"מ, שהינה חברה פרטית בבעלותו ובשליטתו המלאה של מר עמית גלר.

13. דירקטוריון החברה (תקנה 26)

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	האם חבר דירקטוריון זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
מיכאל רצון, יו"ר דירקטוריון	051633022	21/9/1952	בית אל 39, כוכב יאיר 4486400	ישראלית	לא	לא	יו"ר דירקטוריון פעיל	26.11.2020	בוגר (L.L.B.) במשפטים, מכללת שערי משפט ומדע.	נשיא החברה.	-	כן, אביו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה.	לא	לא
ראם רצון	040686925	8/7/1981	דרך הבאר 2, ביתן אהרון 4029400	ישראלית	לא	לא	מנכ"ל החברה	17.1.2011	בוגר (L.L.B.) במשפטים ובוגר בכלכלה, אוניברסיטת תל אביב; מוסמך (M.Sc.) במדעי הניהול, אוניברסיטת תל אביב; בעל רשיון עו"ד.	מנכ"ל החברה.	בית חסון התחדשות עירונית בע"מ; בית חסון יזמות ובניה בע"מ; אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ; גפני אב-גד התחדשות עירונית בע"מ; אב-גד שלתם התחדשות גבעתיים בע"מ; אב – גד בשרון יהודה הלוי 8 הרצליה בע"מ; אב-גד בשרון איכות בהתחדשות בע"מ; אב-גד במושב בע"מ; אב-גד בירוק שברץ 3 רעננה בע"מ; אב-גד בירוק בע"מ; אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ.	לא	לא	לא
עמית גלר	040851198	16/2/1981	שלדג 24, מכמורת 4029700	ישראלית	לא	לא	סמנכ"ל פיתוח עסקי	26.11.2020	בוגר (L.L.B.) במשפטים, הקרייה האקדמית אונו; מוסמך (M.A.) בלימודי הסביבה, אוניברסיטת תל אביב.	מנהל פיתוח עסקי ורישוי בחברה.	גלריס החזקות בע"מ; בית חסון התחדשות עירונית בע"מ; בית חסון יזמות ובניה בע"מ; אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ; אב-גד איכות בהתחדשות בע"מ.	לא	לא	לא
שלמה רצבי	050262199	21/11/1950	התמר 1, תל מונד 4065002	ישראלית	לא	לא	לא	26.11.2020	תיכונת; לימודי מינהל באוניברסיטת בר-אילן.	מקדם פרויקטים בתחום הנדל"ן (בין היתר, שינוי ייעוד קרקע).	-	לא	לא	לא

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	מען להמצאת כתבי בי-דין	נתינות	חברות בועדה או בועדות של הדירקטוריון	האם חבר זה הינו דירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני	האם הוא עובד של החברה, חברה בת, קשורה או של בעל עניין	תחילת כהונה	השכלתו	עיסוק עיקרי במשך 5 שנים אחרונות	תאגידים אחרים בהם משמש כדירקטור	קרבת משפחה לבעלי עניין אחרים	האם הוא בעל מומחיות חשבונאית או ופיננסית או כשירות מקצועית והאם הוא דירקטור חיצוני מומחה	האם הוא שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית פיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות
טל ירון-אלדר (דח"צית)	058422734	15/10/1963	הרטגלס 3, תל אביב 6997103	ישראלית	ועדת ביקורת	כן	לא	17/2/2021	בוגרת (LL.B.) במשפטים, אוניברסיטת תל אביב; מוסמכת (M.B.A.) במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב.	שותפה מנהלת בירון-אלדר, פלר, שורץ ושות'.	נאוויטס פטרוליום, שותפות מוגבלת; אקופיה סיינטיפיק בע"מ; פנאקסיה מעבדות ישראל בע"מ; ארקו החזקות בע"מ; תדאה פיתוח טכנולוגי ואוטומציה בע"מ; לודזיה רוטקס השקעות בע"מ; אופטיבייס בע"מ.	לא	כן	כן
עזרא בר יוסף (דח"צ)	051648277	16/11/1952	פרץ 15, גבעת שמואל	ישראלית	ועדת ביקורת	כן	לא	17/2/2021	בוגר (B.A.) בכלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן.	מנהל מחלקה בבנק הפועלים בע"מ.	-	לא	כן	כן

שם	מספר זיהוי	תאריך לידה	התפקיד שהוא ממלא בתאגיד, בחברה בת שלו או חברה קשורה או בבעל עניין בו	תאריך תחילת כהונה	האם הוא בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה	השכלתו	ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות
שנר זיו	036395234	2/1/1980	סמנכ"ל כספים	1/1/2020	לא	בוגר (B.A.) בכלכלה וחשבונאות, האוניברסיטה העברית; מוסמך (M.B.A.) במנהל עסקים, האוניברסיטה העברית; בעל רשיון רו"ח.	סמנכ"ל כספים וחשב באביב ארלון בע"מ.
עודד רצון	021896816	18/1/1985	מהנדס החברה ומנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ	16/11/2016	כן, אחיו של מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה.	בוגר (B.Sc.) בהנדסת מכונות, אוניברסיטת באר שבע.	מהנדס החברה ומנכ"ל אב-גד הנדסה אזרחית (1994) בע"מ; מנהל פרויקטים בשפיר הנדסה ייזום ותעשיות בע"מ.
עוז סלטון	040266736	20/8/1980	מנהל שיווק ומכירות	22/10/2019	לא	בוגר (B.A.) בכלכלה, האוניברסיטה העברית; מוסמך (M.A.) בכלכלה, האוניברסיטה העברית.	מנהל מכירות ותפעול בדין דיאגנוסטיקה בע"מ; אנליסט באינבו הזדמנויות השקעה בע"מ; מנהל פיתוח עסקי ב-Urban View Development באמצעות נישת פרו יועצי תוכנה בע"מ.
רמי יעקובי	307027607	11/1/1990	חשב	11/2/2021	לא	בוגר (B.A.) בחשבונאות ומנהל עסקים, המסלול האקדמי של המכללה למינהל; בעל רשיון רו"ח.	יועץ כלכלי ורו"ח ב-Deloitte ישראל.
גיל רוגוזינסקי	024572059	18/1/1970	מבקר פנים	31/3/2021	לא	בוגר (B.A.) במנהל עסקים וחשבונאות, המסלול האקדמי של המכללה למינהל; בעל רשיון רו"ח ישראלי ואמריקאי; מבקר פנימי מוסמך (C.I.A.).	שותף מנהל תחום הביקורת הפנימית וייעוץ עסקי – פוקוס שרותי ייעוץ פיננסי תפעולי בע"מ; מבקר פנימי בחברות ציבוריות.

15. **מורשה חתימה עצמאי (תקנה 26ב)**
נכון למועד דוח זה, מר ראם רצון, מבעלי השליטה בחברה, המכהן כמנכ"ל החברה ודירקטור בה, הינו מורשה חתימה עצמאי כהגדרת מונח זה בסעיף 37(ד) לחוק ניירות ערך.
16. **רואה החשבון המבקר (תקנה 27)**
משרד רואי החשבון המבקר של החברה הינו BDO זיו האפט, רואי חשבון, מרח' דרך מנחם בגין 48, תל אביב-יפו, 6618003.
17. **שינוי בתקנון החברה (תקנה 28)**
17.1 ביום 2 באוקטובר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תקנון החברה.
17.2 ביום 26 בנובמבר 2020 אישרה האסיפה הכללית של החברה את עדכון תקנון החברה. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 17 בינואר 2021 (מס' אסמכתא: 2021-01-007557).
18. **החלטות החברה (תקנה 29א)**
18.1 **כתב פטור לדירקטורים ונושאי משרה**
ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה על פי התשקיף, להעניק לנושאי המשרה המכהנים וכן לנושאי משרה שיכהנו, מטעם החברה בתאגידים אחרים ומעת לעת, שהחברה מחזיקה בהם במניות ו/או בזכויות אחרות, במישרין ו/או בעקיפין, או שלחברה עניין כלשהו בהם (להלן: "תאגיד אחר") כתב פטור, בנוסח המצורף כנספח 8א לתשקיף (להלן: "כתב הפטור"). במסגרת כתב הפטור, פוטרת החברה את נושאי המשרה כאמור מכל אחריות כלפיה (בכפוף להוראות הדין), ביחס לכל נזק שייגרם לה על ידי נושאי המשרה כאמור בפעולותיהם בתום לב, שנעשו החל ממועד חתימת כתב הפטור ובתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או מועסקים מטעם החברה בתאגיד אחר, עקב הפרת חובת הזהירות (למעט נזק עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות) ונזקים נוספים שנקבעו בכתב הפטור.
ביום 17 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וביום 31 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול ואשרר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לפטור מפני חובת הזהירות כלפי החברה, לה"ה טל ירון-אלדד ועזרא בר יוסף, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב הפטור שצורף לתשקיף.
- 18.2 **כתב שיפוי לדירקטורים ונושאי משרה**
ביום 26 בנובמבר 2020, אישרו דירקטוריון החברה והאסיפה הכללית של החברה, בכפוף לרישום אגרות החוב (סדרה א') של החברה למסחר בבורסה על פי התשקיף, להעניק לנושאי המשרה המכהנים, וכן לנושאי משרה שיכהנו, מעת לעת, מטעם החברה בתאגיד אחר התחייבות לשיפוי, בהתאם לנוסח כתב השיפוי המצורף כנספח 8ב לתשקיף (להלן: "כתב השיפוי"). על פי כתב השיפוי, זכאים נושאי המשרה כאמור לשיפוי בגין כל חבות או הוצאה ו/או הוצאות התדיינות סבירות (לרבות שיפוי לפי חוק יעול הליכי אכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני

חקיקה), התשע"א-2011) כמפורט בכתב השיפוי, שתוטל עליהם עקב פעולותיהם בתוקף היותם נושאי משרה בחברה ו/או נושאי משרה או עובדים מטעם החברה בתאגיד אחר, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי בגין חבויות כספיות שיוטלו על האמורים על פי פסק דין (לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית המשפט) לא יעלה (במצטבר לכל נושאי המשרה, למקרה בודד ובמצטבר לכל המקרים) על סך השווה לשיעור של חמישים אחוזים (50%) מההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים, המבוקרים או הסקורים (לפי העניין), האחרונים של החברה כפי שיהיו נכון למועד השיפוי. מובהר כי, השיפוי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שרכשה או שתרכוש החברה, מעת לעת.

ביום 17 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וביום 31 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול ואשרר דירקטוריון החברה מתן התחייבות לשיפוי, לה"ה טל ירון-אלדר ועזרא בר יוסף, בגין כהונתם כדירקטורים חיצוניים בחברה, בתנאים זהים לאלו שאושרו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, כמפורט בכתב השיפוי שצורף לתשקיף.

18.3 ביטוח

ביום 17 בפברואר 2021, אישרו דירקטוריון והאסיפה הכללית של החברה וביום 31 במרץ 2021 אישרה ועדת התגמול ואשרר דירקטוריון החברה לאשר את הכללת כל הדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה, ובכלל זה הדירקטורים החיצוניים, בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, לתקופה של 12 חודשים, החל ממועד השלמת ההנפקה של אגרות החוב (סדרה א') על פי התשקיף (להלן: "**פוליסת הביטוח**"). פוליסת הביטוח הינה בגבולות אחריות שלא יעלו על סך כולל של 5 מיליוני דולר ובפרמיה שנתית בסך של כ-34 אלפי דולר והשתתפות עצמית בסך 50 אלפי דולר, למעט השתתפות עצמית בסך של 100 אלפי דולר בגין תביעות המוגשות בארה"ב ו/או קנדה.

כמו כן, הוחלט לאשר את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות מקצועית מסוג POSI (Public Offering of Securities Insurance) לתקופה של 7 שנים החל ממועד השלמת ההנפקה על פי התשקיף, אשר היקף הכיסוי המירבי בה הינו בסך של 5 מיליוני דולר ובפרמיה שנתית בסך של כ-58 אלפי דולר.

אב-גד החזקות בע"מ

תאריך

<u>שמות החותמים</u>	<u>תפקיד</u>
1. מיכאל רצון	יו"ר הדירקטוריון
2. ראם רצון	מנכ"ל ודירקטור

פרק ה'

הצהרות מנהלים לתאגיד קטן

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד) (1) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, ראם רצון, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של אב-גד החזקות 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 ולוועדת הביקורת של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילויי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2021

תאריך

ראם רצון, מנהל כללי

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

אני, שניר זיו, מצהיר כי :

- (1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של אב-גד החזקות בע"מ (להלן : "התאגיד") לשנת 2020 (להלן : "הדוחות") ;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות 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 והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות ש אליהם מתייחסים הדוחות ;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 במרץ 2021

תאריך

שניר זיו, סמנכ"ל כספים