



# **צ.מ.ח המרמן בע"מ**

**דוח תקופתי לשנת 2021**

## **תוכן עניינים**

- חלק א'** תיאור עסקי החברה
- חלק ב'** דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
- חלק ג'** דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021
- חלק ד'** פרטים נוספים על החברה
- חלק ה'** דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי
- חלק ו'** שאלון ממשל תאגידי
- חלק ז'** דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021 – חברת סיון ביצוע בע"מ



חלק א' – תיאור עסקי החברה

## תוכן עניינים

### עמוד

|    |                                                       |     |
|----|-------------------------------------------------------|-----|
| 4  | 1. פעילות החברה ותיאור התפתחות עסקיה                  | 1.  |
| 4  | 2. תחומי פעילות החברה                                 | 2.  |
| 5  | 3. היעדר תיחום פעילות                                 | 3.  |
| 6  | 4. תרשים מבנה ההחזקות                                 | 4.  |
| 7  | 5. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה         | 5.  |
| 7  | 6. חלוקת דיבידנדים                                    | 6.  |
| 9  | 7. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה              | 7.  |
| 9  | 8. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה | 8.  |
| 10 | 9. תחום הייזום                                        | 9.  |
| 31 | 10. תחום הביצוע                                       | 10. |
| 37 | 11. תחום הנדל"ן המניב                                 | 11. |
| 43 | 12. רכוש קבוע, מקרקעין נכסים                          | 12. |
| 43 | 13. הון אנושי                                         | 13. |
| 46 | 14. תשומות וספקים                                     | 14. |
| 47 | 15. הון חוזר                                          | 15. |
| 47 | 16. מימון                                             | 16. |
| 50 | 17. מיסוי                                             | 17. |
| 50 | 18. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם                     | 18. |
| 51 | 19. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה                     | 19. |
| 51 | 20. השקעות והסכמים מהותיים                            | 20. |
| 52 | 21. הליכים משפטיים                                    | 21. |
| 52 | 22. יעדים ואסטרטגיה עסקית                             | 22. |
| 52 | 23. דיון בגורמי סיכון                                 | 23. |

## פעילות החברה ותאור התפתחות עסקיה

1.1.1 החברה התאגדה בישראל בחודש ספטמבר 1997 כחברה פרטית מוגבלת במניות. בחודש מאי 2007 הפכה החברה לחברה ציבורית.

החל ממועד הקמתה ועד למועד דוח זה, השלימה החברה בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת כ- 104 פרויקטים שונים ומגוונים של בנייה ברחבי הארץ, אשר כללו יזמות, תכנון והקמה עצמית של הפרויקטים, לרבות ביצוע עבודות בנייה קבלניות עבור צדדים שלישיים. הפרויקטים אשר בהקמתם הייתה מעורבת החברה כאמור, ואשר למועד הדוח הסתיימה הקמתם, כללו כ- 9,359 יחידות דיור וכ- 355 אלפי מ"ר שטחי מסחר, ציבור, היי-טק ומפעלים.

1.2.2 אופיו ותוצאותיו של כל שינוי מבני, מיזוג או רכישה מהותיים; רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל; והכל בשנת 2021 ועד למועד הדוח

1.2.1 למען הזהירות יצוין, כי ביום 26 בינואר 2022 אישר דירקטוריון החברה מהלך במסגרתו תתמוג ק.צ.ה בניה ותשתית בע"מ ("קצה") עם ולתוך החברה, בדרך של מיזוג סטטוטורי (בהתאם לסעיף 323 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("חוק החברות")), ללא מתן תמורה כלשהי. בהתאם להחלטת מישור בהסכם שקיבלה החברה מרשות המיסים ביום 5 באוקטובר 2021, המיזוג ייעשה ללא חבות במס, בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (ובאופן שיחולו על החברה המגבלות והתנאים הקבועים לעניין זה בפרק ה' לפקודה<sup>2</sup>). למועד הדוח המיזוג האמור טרם הושלם והוא כפוף, בין היתר, לקבלת הודעה מרשם החברות על ביצוע המיזוג ורישומו במרשמי כאמור בסעיף 323 לחוק החברות. לפרטים נוספים אודות המיזוג, ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 26 ו-27 בינואר 2022 (לרבות דוח מיזוג שאינו מהותי) (אסמכתאות מספר: 2022-01-011602, 2022-01-011614 ו-2022-01-012283).

1.2.2 כמו כן, למען הזהירות יצוין, כי ביום 1 במאי 2021 מכרה החברה את מלוא אחזקותיה (100%) בחברת מלגם ניהול כח אדם בע"מ ("מלגם")<sup>3</sup>, בסכום לא מהותי לחברה.

## 2. תחומי פעילות החברה

נכון למועד הדוח, החברה פועלת בשלושה תחומי פעילות כדלקמן:

2.1 **ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל ובכלל זה, קידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ("תחום הייזום").**

בתחום הייזום למועד פרסום הדוח מעורבת החברה ב- 15 פרויקטים בשלבי תכנון, פיתוח, הקמה ושיווק שונים, כדלקמן: (1) שני פרויקטים למגורים ברמת גן; (2) שני פרויקטים למגורים בשכונת נווה צדק בתל אביב; (3) פרויקט למגורים במתחם שוק בצלאל בתל אביב (שלב ב'); (4) פרויקט למסחר באלפי מנשה; (5) פרויקט למגורים בעיר נהריה; (6) שני פרויקטים למגורים ביפו; (7) פרויקט למגורים בכרמיאל במסגרת מכרז של דירה להשכיר; (8) פרויקט מעורב למגורים, מסחר ותעסוקה במתחם 'כורזין' בגבעתיים; (9) פרויקט למגורים בצור יצחק; (10) פרויקט למגורים בפינת הרחובות ויצמן-פנקס בתל אביב; (11) עתודת קרקע בהוד השרון; (12) פרויקט למגורים בשכונת נווה גן ברמת השרון.

כמו כן, מעורבת החברה בקידום ותכנון 8 פרויקטים מותלים בתחום התחדשות עירונית ובמשא ומתן ראשוני לגבי פרויקטים נוספים בתחום זה. לפרטים אודות פרויקטים כאמור, ראה סעיף 9 לחלק זה.

2.2 **ביצוע עבודות בניה קבלניות, בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי ("תחום הביצוע").**

בנוסף לביצוע עבודות בפרויקטים אותם יוזמת החברה, פועלת החברה למועד דוח זה, במישרין ובאמצעות סיון ביצוע בע"מ - חברה מוחזקת מהותית של החברה (50%) ("סיון ביצוע"), בביצוע עבודות בנייה קבלניות של 11 פרויקטים, עבור צדדים שלישיים - לפרטים ראה סעיף 10 להלן.

<sup>1</sup> חברה פרטית העוסקת בביצוע עבודות בתחומי הבנייה והתשתית, בהשכרת ציוד בניה ובמתן שירותי בדק לחברות קבוצת החברה, אשר במועד אישור הדירקטוריון כאמור מלוא הונה המונפק (100%) הוחזק במישרין בידי גילתק עבודות תשתית בע"מ ("גילתק") (חברה בת (לא פעילה) בבעלות מלאה (100%) של החברה (במישרין)). בהקשר זה יצוין, כי בסמוך למועד אישור המיזוג בדירקטוריון כאמור, העבירה גילתק את מלוא אחזקותיה בקצה לחברה (ללא תמורה), כך שלמועד הדוח מלוא הונה המונפק (100%) של קצה מוחזק בידי החברה.

<sup>2</sup> לרבות מגבלה לפיה רוב הנכסים שיועברו לחברה מקצה ורוב הנכסים שהיו בקצה ערב המיזוג לא יימכרו במשך תקופה של שנתיים מהמועד הקובע למיזוג.

<sup>3</sup> חברה פרטית העוסקת באיתור עובדים זרים, הבאתם לישראל, קבלת היתרי עבודה עבורם והעסקתם בשכר בפרויקטים.

למועד הדוח מחזיקה החברה בעצמה ובאמצעות חברה מוחזקת, ב-5 פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב, המסווגים בדוחותיה הכספיים של החברה כנדל"ן להשקעה, כדלקמן: (1) שטחי מסחר וחניות במתחם שוק בצלאל בתל אביב; (2) שטחי מסחר וחניות בשכונת נווה צדק בתל אביב; (3) מרכז מסחרי בבית שמש; (4) פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל, אשר למועד הדוח הינו בשלבי הקמה; ו- (5) שטחי מסחר בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון, אשר נכון למועד הדוח נמצא בשלב התכנון ובנייתו טרם החלה. לפרטים אודות פרויקטים כאמור, ראה סעיף 11 להלן.

### 3. התחייבות לאי ניצול הזדמנויות עסקיות

3.

למועד הדוח, מר שלמה שרון ומר רן בן אברהם, הנמנים על בעלי השליטה בחברה, עוסקים בייזום, פיתוח, הקמה ומכירה של נדל"ן למגורים ברומניה, באמצעות תאגידים זרים שבבעלותם.

3.1

כל אחד מיחיד קבוצת פייגלין ויחיד קבוצת בן אברהם<sup>4</sup> (כולם מבעלי השליטה בחברה), התחייב כלפי החברה, כי הוא יפנה לחברה כל הזדמנות עסקית בישראל בתחום הייזום ו/או בתחום הביצוע, וכי במקרה והחברה תחליט מכל סיבה שהיא שלא לממש הזדמנות זו, הוא יהיה רשאי לממש בעצמו הזדמנות זו, ובלבד שמימוש ההזדמנות יעשה בתנאים שאינם עדיפים על התנאים שהוצעו לחברה וכן שהוא יעשה זאת ללא שיתוף פעולה עם קבוצת בעלי המניות האחרת או עם חלק ממנה. כמו כן, אם תופנה לחברה הזדמנות עסקית מצד יחידים מאחת מבין קבוצות בעלי המניות האמורות, או חלק מהם, וקבוצת בעלי המניות האחרת תבחר להתנגד לה, לא תהא רשאית קבוצת בעלי המניות שהתנגדה, לממש הזדמנות זו בעצמה.

3.2

יצוין כי מבין יחיד קבוצת פייגלין נמנה מר חיים פייגלין, המכהן כמנכ"ל החברה ומשמש כדירקטור בה וגב' מתיה גרינהולץ, המכהנת כדירקטור בחברה ומבין יחיד קבוצת בן אברהם נמנים ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם המשמשים כדירקטורים בחברה ומכהנים בהתאמה כיו"ר דירקטוריון החברה וכמשנה למנכ"ל ייזום בחברה.

על פי ההתחייבות האמורה כל אחד מיחיד קבוצות בעלי המניות האמורות התחייב, כי בכל מקרה בו תוצע לו הזדמנות עסקית להשקיע בפרויקט בתחום הייזום ו/או בתחום הביצוע, הוא יפנה לחברה בהצעה להשקיע בפרויקט ("ההצעה"). בכל מקרה של העדר היענות מצד החברה להצעה בתוך 10 ימי עסקים ממועד קבלת מלוא החומר והמידע הנדרש לדירקטוריון סביר בבואו לקבל החלטת השקעה בקשר עם ההצעה האמורה, תחשב ההצעה כאילו נדחתה. במקרה של דחיית ההצעה כאמור יהיה היחיד מאחת קבוצות בעלי המניות האמורות אשר הפנה את ההצעה לחברה רשאי לקבל את ההצעה, בין במישרין ובין בעקיפין ובלבד שהוא כדירקטור ו/או הדירקטור שהומלץ מטעמו של אותו יחיד לדירקטוריון החברה לא הצביע נגד קבלת ההצעה על ידי החברה. החלטה בדבר דחית או קבלת ההצעה תתקבל בדירקטוריון החברה. בנוסף, גם במקרה בו על אף היענות החברה להצעה, החברה תזנח את החלטתה להשקעה בפרויקט, מציג ההצעה יהא רשאי, בין במישרין ובין בעקיפין, לבצע את ההשקעה חלף החברה. אם וככל שידרשו אישורי אורגנים של החברה בהתאם להוראות סעיף 275 לחוק החברות אזי לא תחול מסגרת הזמן הנקובה לעיל, אלא המועדים הקבועים בד"ן. אין באמור לעיל בכדי לגרוע מחובת האמונים של מי מבעלי המניות האמורים כמתחייב על פי הוראות סעיף 254 לחוק החברות. ביצוע הסדרים כאמור, ככל שיתקיימו, יובאו כאמור לאישור דירקטוריון החברה ויחולו הוראות סעיף 254 ו-255 לחוק החברות. אופן ביצוע ההסדרים האמורים בין בעלי השליטה לחברה יבוקר, אחת לחצי שנה, על ידי ועדת הביקורת של החברה. למועד הדוח, לא נתקיימו נסיבות בהן נדרשו הצדדים להפעיל את ההסדר האמור.

נכון למועד פרסום דוח זה, לא קיימת ליחיד מי מקבוצות בעלי המניות האמורות פעילות פרטית כלשהי בתחום הייזום ו/או בתחום הביצוע בישראל.

4 ה"ה חיים פייגלין, מתיה גרינהולץ ותמר ברעם.

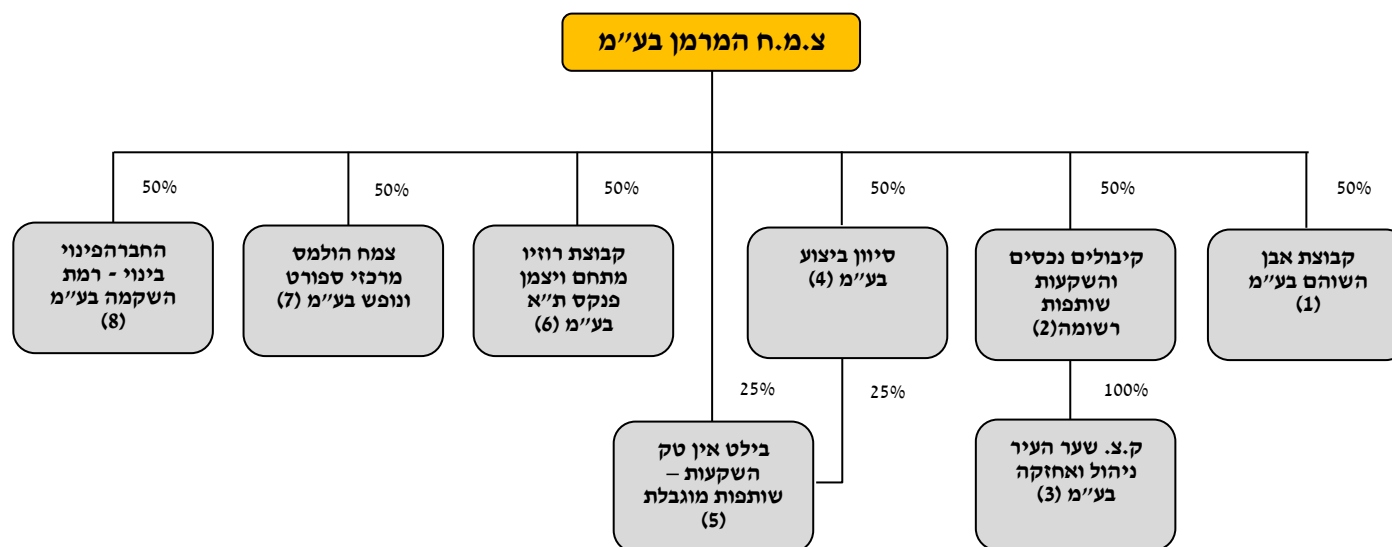
5 ה"ה אבי בן אברהם, רן בן אברהם, ענת שרון ושלמה שרון.

6 "תחום הייזום" הוגדר כייזום, פיתוח הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל.

7 "תחום הביצוע" הוגדר כביצוע עבודות בניה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל למגורר העסקי הפרטי והציבורי.

8 סעיף 254 לחוק החברות דן בחובת האמונים שחב נושא למשרה לחברה וקובע, בין היתר, כי נושא משרה: (1) יימנע מכל פעולה שיש בה ניגוד ענינים בין מילוי תפקידו בחברה לבין מילוי תפקיד אחר שלו או לבין עניניו האישיים; (2) יימנע מכל פעולה שיש בה תחרות עם עסקי החברה; (3) יימנע מניצול הזדמנות עסקית של החברה במטרה להשיג טובת הנאה לעצמו או לאחר; (4) יגלה לחברה כל ידיעה וימסור לה כל מסמך הנוגעים לעניניה, שבאו לידינו בתוקף מעמדו בחברה. סעיף 255 לחוק החברות קובע, בין היתר, כי חברה רשאית לאשר פעולה מהפעולות המנויות כאמור בסעיף 254 ובלבד שנתקיימו כל התנאים האלה: (1) נושא המשרה פועל בתום לב והפעולה או האישור אינו פוגעת בטובת החברה; (2) נושא המשרה גילה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור, את מהות ענינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

להלן תרשים מבנה אחזקות החברה בחברות בנות וקשורות (פעילות), נכון למועד דוח זה:



- (1) חברה פרטית המחזיקה בזכויות במקרקעין במתחם 'כורזין' בגבעתיים. יתרת האחזקות בקבוצת אבן השוהם מוחזקות על ידי אלפא גידורים בע"מ, חברה פרטית המצויה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של צד שלישי, אשר אינו קשור לחברה.
- (2) שותפות לא מוגבלת, רשומה בישראל. יתרת הזכויות בקיבולים נכסים והשקעות, מוחזקות על ידי שותפות תוחלת נכסים והשקעות, צד שלישי אשר אינו קשור לחברה. קיבולים נכסים והשקעות הקימה, משכירה ומחזיקה ב-80% מקניון "שער העיר" בבית שמש בתור נכס נדל"ן מניב.
- (3) חברה פרטית, העוסקת בניהול ואחזקת פרויקט למסחר (קניון "שער העיר") בבית שמש, אשר הוקמה על ידי קיבולים נכסים והשקעות.
- (4) חברה פרטית העוסקת בביצוע עבודות בניה קבלניות של נדל"ן עבור צדדים שלישיים, והינה חברה כלולה מהותית שדוחותיה הכספיים מצורפים לדוחות החברה. יתרת האחזקות בסיוון ביצוע מוחזקות על ידי סיוון ברקוביץ בע"מ, חברה פרטית המצויה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של מר סיוון ברקוביץ. בין סיוון ברקוביץ בע"מ לבין החברה הסכם לשליטה משותפת בסיוון ביצוע, כמפורט בסעיף 20 להלן.
- (5) שותפות מוגבלת, רשומה בישראל, אשר השותף הכללי בה מוחזק על ידי החברה (בשרשור מלא) בשעור של 37.5%. יתרת הזכויות מוחזקות על ידי צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה. השותפות צפויה להשקיע במניות של חברות הזנק העוסקות במחקר ופיתוח בתחומי הטכנולוגיה לבנייה, תשתיות וניהול נכסים.
- (6) חברה פרטית העוסקת בייזום והקמת פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת תמ"א 38/2 ברחוב ויצמן בתל אביב. יתרת האחזקות מוחזקות על ידי קבוצת רוזיו ניהול בע"מ, חברה פרטית המצויה, למיטב ידיעת החברה, בבעלות ובשליטה של צדדים שלישיים אשר אינם קשורים לחברה.
- (7) חברה פרטית העוסקת בהקמה, השכרה, תפעול וניהול מרכזי ספורט ונופש. יתרת האחזקות מוחזקות על ידי הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ, חברה ציבורית הנסחרת בבורסה (בתל אביב).

<sup>9</sup> יצוין, כי למועד הדוח מחזיקה החברה גם במלוא הונה המונפק והנפרע של קצה בניה ותשתית בע"מ (חברה פרטית העוסקת במתן שרותי כח אדם לענף הבניה ובהשכרת ציוד בניה). לפרטים אודות מיזוג קצה בניה ותשתית בע"מ עם ולתוך החברה (אשר למועד הדוח טרם הושלם), ראה סעיף 1.2.1 לחלק זה.

## 5. השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים 2020 ו-2021 ועד למועד הדוח לא בוצעו השקעות חדשות במניות החברה וכן לא בוצעו עסקאות מהותיות אחרות במניותיה מחוץ לבורסה על ידי בעלי עניין בה, למעט כמפורט להלן:

5.1 ביום 10 במאי 2021 הקצתה החברה לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ במסגרת הנפקה פרטית מהותית (שאינה חריגה) 1,923,077 מניות רגילות של החברה במחיר של 26 ש"ח למניה ובתמורה (ברוטו) של 50 מיליון ש"ח. בהקשר זה יצוין, כי כתוצאה מההקצאה האמורה החלה כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים אודות ההקצאה כאמור ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-078714).

5.2 ביום 23 ביוני 2021 נפטרה הגב' תהילה פייגלין ז"ל ("המנוחה"), אשר הייתה מבעלי השליטה בחברה. ביום 17 באוקטובר 2021 ניתן 'צו קיום צוואה' בקשר עם עיזבונה של המנוחה, אשר כולל, בין היתר, את אחזקותיה של המנוחה במניות החברה בשיעור של כ-7.43% מהונה המונפק והנפרע ("מניות העיזבון"). בהתאם להוראות צוואת המנוחה, מניות העיזבון הועברו לגב' מתי גרינהולץ<sup>10</sup>, לגב' תמר ברעם<sup>11</sup> ולמר חיים פייגלין<sup>12</sup> בשיעורים של 1.49%, 2.97% ו-2.97% מהון החברה, בהתאמה. למיטב ידיעת החברה, ביום 24 בנובמבר 2021 הושלמה העברת מניות העיזבון כאמור.

5.3 להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, אודות 'עסקאות' מהותיות שנעשו במניותיה של החברה על ידי בעלי עניין בה<sup>13</sup> מחוץ לבורסה, החל מיום 1 בינואר 2020 ועד סמוך למועד הדוח:

| בעל העניין                                       | מועד ביצוע 'העסקה' | סוג 'עסקה'                        | כמות המניות | שער 'העסקה' (אגורות) |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|-------------|----------------------|
| חיים פייגלין (*)                                 | 23.11.2021         | רכישה מחוץ לבורסה                 | 131,174     | 2,840                |
| בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ <sup>14</sup> (*) |                    |                                   | 131,174     |                      |
| אבי בן אברהם <sup>15</sup> (*)                   | 16.1.2022          | העברה במתנה לילדיו                | 584,886     | -                    |
| רן בן אברהם <sup>16</sup> (*)                    |                    | קבלת מתנה מאביהם, מר אבי בן אברהם | 292,443     |                      |
| ענת שרון (*)                                     |                    |                                   | 292,443     |                      |

(\*) מבעלי השליטה בחברה. לפרטים אודות השליטה בחברה, ראה תקנה 21א בחלק ד' לדוח.

## 6. חלוקת דיבידנדים

6.1 להלן לפרטים אודות חלוקת דיבידנד לבעלי מניות החברה בשנים 2020 ו-2021 ועד למועד הדוח:

| מועד אישור חלוקת הדיבידנד בדירקטוריון החברה | מועד חלוקת הדיבידנד | סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח) | דיווח מיידי <sup>17</sup> (מספר אסמכתא) |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| 19.3.2020                                   | 6.4.2020            | 1,700                     | 2020-01-027264                          |
| 27.5.2020                                   | 14.6.2020           | 2,600                     | 2020-01-047833                          |
| 16.8.2020                                   | 1.9.2020            | 4,000                     | 2020-01-079687                          |
| 23.11.2020                                  | 8.12.2020           | 9,000                     | 2020-01-117559                          |
| 18.3.2021                                   | 7.4.2021            | 4,900                     | 2021-01-039336                          |
| 27.5.2021                                   | 13.6.2021           | 3,800                     | 2021-01-092136                          |
| 22.8.2021                                   | 5.9.2021            | 4,400                     | 2021-01-135801                          |
| 22.11.2021                                  | 8.12.2021           | 6,000                     | 2021-01-169851                          |

(\*) פורסם בסמוך למועד אישור חלוקת הדיבידנד

בנוסף, ביום 9 במרץ 2022 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 3,500 אלפי ש"ח. הדיבידנד האמור יחולק לאחר מועד פרסום דוח זה.

6.2 יתרת הרווחים הראויים לחלוקה של החברה, כהגדרת המונח בסעיף 302 לחוק החברות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, הינה בסך של כ-286,269 אלפי ש"ח, זאת בכפוף למגבלות על חלוקת דיבידנד החלות על החברה כמפורט להלן.

<sup>10</sup> בתה של המנוחה; מכהנת כדירקטורית בחברה, והחל מהשלמת חלוקת מניות העזבון הינה חלק מגרעין השליטה בחברה.

<sup>11</sup> בתה של המנוחה; והחל מהשלמת חלוקת מניות העזבון הינה חלק מגרעין השליטה בחברה.

<sup>12</sup> בנו של מר נתנאל פייגלין ז"ל, אשר המנוחה הייתה אלמנתו; מכהן כדירקטור ומנכ"ל החברה ומבעלי השליטה בה.

<sup>13</sup> כפי שהיו בכל מועד רלוונטי.

<sup>14</sup> חברה פרטית המוחזקת למועד הדוח על ידי ה"אבי בן אברהם, רן בן אברהם, ענת שרון ושלמה שרון (כולם מבעלי השליטה בחברה).

<sup>15</sup> יו"ר דירקטוריון החברה.

<sup>16</sup> דירקטור ומשנה למנכ"ל ייזום של החברה.

להלן מגבלות חיצוניות המשפיעות או עשויות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים (מעבר למגבלות החלות עליה מכוח הדין):

| מקור המגבלה         | פירוט המגבלה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שטר נאמנות (א"ח ה') | החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי <sup>17</sup> המצטבר <sup>18</sup> ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל. בנוסף, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה: (1) אם הון החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-135 מיליון ש"ח; (2) אם היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות ובניכוי סכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מידי או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| שטר נאמנות (א"ח ו') | החברה לא תבצע חלוקה (כהגדרת מונח זה בחוק החברות) בסכום מצטבר שיעלה על 33.3% מסך הרווח הנקי (כהגדרתו לעיל ביחס לאגרות החוב סדרה ה') המצטבר <sup>19</sup> ושיצטבר על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים שיפורסמו עד למועד ביצוע החלוקה בפועל. בנוסף, החברה לא תהיה רשאית לבצע חלוקה: (1) אם הון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים המפורסמים האחרונים, סקורים או מבוקרים, כולל זכויות מיעוט בניכוי סכום החלוקה נמוך מ-165 מיליון ש"ח; (2) אם היא אינה עומדת באמות המידה הפיננסיות הקבועות בשטר הנאמנות ובניכוי סכום החלוקה; (3) אם היא אינה עומדת בכל התחייבויותיה המהותיות למחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות שטר הנאמנות; (4) אם מתקיימת עילת פירעון מידי או קיים חשש לקיומה של עילה כאמור.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| תאגידים בנקאיים     | החברה התחייבה שלא לחלק דיבידנד מעבר לשיעור המותר בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה (ראה להלן). החברה התחייבה כי הון העצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות לא יפחת מסך של 60 מיליון ש"ח. לעניין זה, "הון עצמי מוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות" - הון עצמי, לרבות עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בניכוי נכסים לא מוחשיים כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד', בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות קשורות, בניכוי הלוואות ו/או שטרי חוב ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לחברת בת ו/או לחברה קשורה, בניכוי הוצאות נדחות, בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שניתנו על ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ו/או של חברות קשורות של החברה ובניכוי רווחי שערוכים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כפי הבנק, על ידי החברה ועל ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתיבי נחיתות (subordination), בנוסח שמקובל על הבנק. |

#### מדיניות חלוקת דיבידנד

בחודש מאי 2010, קיבל דירקטוריון החברה החלטה בדבר אימוץ מדיניות חלוקת דיבידנד, לפיה, בכפוף לעמידת החברה בתנאים הדרושים לכך על פי כל דין, ובכלל זה מבחני חלוקת דיבידנד, הקבועים בסעיף 302 לחוק החברות ובכפוף לעמידת החברה בהתחייבויות פיננסיות, קיימות ועתידיות, כלפי צדדים שלישיים, תחלק החברה, מדי שנה, כדיבידנד לבעלי מניותיה, עד 33.3% מהרווח הנקי מפעילות שוטפת המצטבר של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה הידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת הדיבידנד. חלוקת הדיבידנד תיעשה בכפוף למצב תזרים המזומנים של החברה, בכפוף למידת היזקקות החברה למזומן ובכפוף לצורכי מימון פעילות החברה כפי שיהיו באותו מועד ו/או צורכי מימון פעילות החברה העתידיים, והכול על פי שיקול הדעת הבלעדי של דירקטוריון החברה. הכרזה על חלוקת דיבידנד על פי המדיניות לעיל, יכול שתעשה פעם אחת בשנה ו/או מידי רבעון, על יסוד הדוחות הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים של החברה, בהתאם לשיקול דעת דירקטוריון החברה. דירקטוריון החברה יהיה רשאי, בכל עת, בהתחשב בשיקולים עסקיים, לשנות את שיעור הדיבידנד האמור לעיל או להחליט שלא לחלק דיבידנד כלל.

#### מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

להלן נתונים כספיים מאוחדים של תחומי הפעילות של החברה בגין פעילותה בשנים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2019, 2020 ו-2021 (באלפי ש"ח). לפרטים אודות התפתחויות שחלו בנתונים המפורטים בטבלה שלהלן, ראה סעיפים 4 ו-6 לדוח הדירקטוריון של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף בחלק ב' לדוח ("דוח הדירקטוריון")<sup>20</sup>.

<sup>17</sup> לעניין זה, "רווח נקי" - כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה המיוחס לבעלי מניות החברה (ללא חלק המיעוט) בנטרול רווחי/הפסדי שערך נטו (שטרם מומשו) הנובעים משינוי בשווי ההון של נכסי החברה. יובהר כי: (א) במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יפחתו, לפי העניין לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי/הפסדי השערך בגין אותו נכס אשר נטרלו כאמור לעיל; (ב) הרווחים הניתנים לחלוקה אשר בגינם לא בוצעה חלוקה ברבעון מסוים יצטברו לרבעונים הבאים.

<sup>18</sup> קרי, תחת עמודת "יתרת הרווח" בדוחות הכספיים נכון ליום 31 במרס 2018.

<sup>19</sup> קרי, תחת עמודת "יתרת הרווח" בדוחות הכספיים נכון ליום 31 במרס 2019.

<sup>20</sup> הנתונים כוללים נתוני חברות כלולות (חלק החברה).

| מאוחד     | התאמות למאוחד | אחר*      | נדל"ן מניב*** | ביצוע   | ייזום     |                                                            |                     |
|-----------|---------------|-----------|---------------|---------|-----------|------------------------------------------------------------|---------------------|
| שנת 2021  |               |           |               |         |           |                                                            |                     |
| 334,584   | (195,052)     | 842       | 9,509         | 203,532 | 315,753   | מחיצוניים                                                  | הכנסות              |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | מתחומי פעילות אחרים בתאגיד                                 |                     |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד                    | עלויות              |
| 269,725   | (159,094)     | (262)     | (13,114)      | 176,596 | 265,599   | אחרות                                                      |                     |
| 86,439    | (2,333)       | (414)     | (16,628)      | 10,255  | 95,559    | מזה: עלויות קבועות                                         |                     |
| 183,286   | (156,761)     | 152       | 3,514         | 166,341 | 170,040   | מזה: עלויות משתנות                                         |                     |
| 64,859    | (35,958)      | 1,104     | 22,623        | 26,936  | 50,154    | החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם       | רווח מפעולות רגילות |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |                     |
| 1,462,976 | (380,999)     | **357,569 | 245,303       | 148,466 | 1,092,637 | סך הנכסים                                                  |                     |
| 1,070,404 | (275,097)     | **328,918 | 67,854        | 96,880  | 851,849   | סך ההתחייבויות                                             |                     |
| שנת 2020  |               |           |               |         |           |                                                            |                     |
| 324,326   | (207,560)     | 1,066     | 7,257         | 248,635 | 274,928   | מחיצוניים                                                  | הכנסות              |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | מתחומי פעילות אחרים בתאגיד                                 |                     |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד                    | עלויות              |
| 261,223   | (179,945)     | 531       | 7,802         | 226,896 | 205,939   | אחרות                                                      |                     |
| 80,584    | (3,889)       | 192       | 3,437         | 15,788  | 65,056    | מזה: עלויות קבועות                                         |                     |
| 180,639   | (176,056)     | 339       | 4,365         | 211,108 | 140,883   | מזה: עלויות משתנות                                         |                     |
| 63,103    | (27,615)      | 535       | (545)         | 21,739  | 68,989    | החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם       | רווח מפעולות רגילות |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |                     |
| 902,917   | (234,206)     | **311,040 | 137,828       | 146,107 | 542,148   | סך הנכסים                                                  |                     |
| 607,688   | (160,151)     | **352,451 | 37,562        | 116,235 | 261,591   | סך ההתחייבויות                                             |                     |
| שנת 2019  |               |           |               |         |           |                                                            |                     |
| 550,573   | (237,122)     | 1,947     | 8,301         | 257,475 | 519,972   | מחיצוניים                                                  | הכנסות              |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | מתחומי פעילות אחרים בתאגיד                                 |                     |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | המהוות הכנסות של תחום פעילות אחר בתאגיד                    | עלויות              |
| 483,035   | (201,944)     | 1,338     | 4,957         | 240,892 | 437,792   | אחרות                                                      |                     |
| 138,246   | (32,754)      | 157       | 2,075         | 10,779  | 157,989   | מזה: עלויות קבועות                                         |                     |
| 344,789   | (169,190)     | 1,181     | 2,882         | 230,113 | 279,803   | מזה: עלויות משתנות                                         |                     |
| 67,538    | (35,178)      | 609       | 3,344         | 16,583  | 82,180    | החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לבעלים של החברה האם       | רווח מפעולות רגילות |
| --        | --            | --        | --            | --      | --        | החלק מרווח מפעולות רגילות המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה |                     |
| 1,029,102 | (195,931)     | **195,944 | 120,939       | 130,153 | 777,997   | סך הנכסים                                                  |                     |
| 772,283   | (130,834)     | **364,787 | 32,946        | 121,972 | 383,412   | סך ההתחייבויות                                             |                     |

(\*) בעיקר בגין מתן שירותי עבודה על ידי עובדים זרים, שהועסקו על ידי מלגם ניהול כוח אדם בע"מ ("מלגם") לחברות שאינן בשליטת החברה (עד למועד מכירת מלגם בחודש מאי 2021 – ראה סעיף 1.2.2 לחלק זה), ודמי שכירות מזדמנים מנכסים שלא סווגו כנדל"ן להשקעה.

(\*\*) כולל נכסים והתחייבויות כלליים שלא ניתן להקצותם למיגזרים שונים וכן השקעה בחברות כלולות.

(\*\*\*) יצוין כי פעילות זו מדווחת בדוחותיה הכספיים של החברה כמגזר בר דיווח נפרד (על-פי תקן IFRS 8) רק החל מיום 30 בספטמבר 2021. בהקשר זה יובהר, כי הנתונים המובאים בטבלה לעיל ביחס לתקופות קודמות (קרי, 2019 ו-2020) בגין פעילות זו, אשר נכללו בעבר כחלק ממגזר "אחר", מוצגים לפי הפילוח המעודכן, לרבות חלקה של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

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

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין היתר משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. לפרטים אודות גורמים חיצוניים כאמור והשפעתם האפשרית על החברה, ראה סעיף 2 לדוח הדירקטוריון. **כמו כן, באופן ספציפי לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2021 ועד למועד פרסום הדוח בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ראה באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.**

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 23 לחלק זה.

## תיאור עסקי החברה לפי תחומי פעילות

### 9. תחום הייזום

#### 9.1 מידע כללי על תחום פעילות הייזום

##### 9.1.1 האזורים הגיאוגרפיים בהם מתבצעת הפעילות וסוגי הפרויקטים

למועד פרסום דוח זה, החברה פועלת במספר אזורי ביקוש וכן באזורים אחרים ברחבי הארץ וזאת כחלק מאסטרטגיית החברה לפיזור הסיכון.

תחום הייזום בישראל הינו רחב ומגוון. בתחום זה פועלים גופים רבים העוסקים ביזמות ובנייה למגורים בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים בודדים הכוללים מספר קטן של יחידות דיור, וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי יחידות דיור והינן בעלות מאגר קרקעות גדול.

הפעילות בתחום זה כוללת איתור אפשרויות להשקעות פוטנציאליות, גיוס מימון ו/או שותפים להשקעה, קבלת היתרים לבנייה ובניית פרויקטים במישרין ו/או באמצעות צדדים שלישיים.

פעילות החברה בתחום הייזום מבוצעת על קרקעות שהחברה רוכשת בהן זכויות (לרבות בדרך של השקעה בחברות אחרות ועסקאות משותפות עם צדדים שלישיים), וזאת במספר דרכים אופייניות: (1) השתתפות במכרזים לרכישת זכויות חכירה מרשות מקרקעי ישראל ("רמ"י"), לרבות בדרך של חתימה על הסכם פיתוח (על פיו מעמידים רמ"י ומשרד השיכון והבינוי את המקרקעין לרשות הרוכש, לתקופה הקבועה בהסכם הפיתוח, והרוכש מתחייב להקים על המקרקעין מבנים בתנאים ובמועדים הקבועים בהסכם)<sup>21</sup>; (2) רכישת זכויות במקרקעין או רכישת מניות התאגיד המחזיק בזכויות במקרקעין בתמורה למזומן; (3) רכישת זכויות במקרקעין במתכונת של הסכמי קומבינציה; (4) השתתפות במכרזים של פרויקטים למגורים במסגרת תכניות ממשלתיות כגון "מחיר למשתכן", "מחיר מטר" ו"דיור במחיר מופחת", בהתאם לאסטרטגיית החברה, וכן השתתפות במכרזים המפורסמים על ידי החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ורמ"י, לרכישת זכויות חכירה לבניה רוויה למטרת תכנון והקמה של פרויקטי מגורים המיועדים להשכרה לטווח ארוך וכן דירות המיועדות למכירה; (5) רכישת זכויות במקרקעין במתכונת של "התחדשות עירונית" - מתחמי פינוי בינוי או תמ"א 38/2<sup>22</sup>.

<sup>21</sup> במסגרת הסכם הפיתוח מתחייבת רמ"י, כי בכפוף לעמידת הרוכש בתנאי ההסכם, תחזיר רמ"י לרוכש את המקרקעין על פי הסכם חכירה שייחתם בין הצדדים, לתקופה הקבועה בהסכם החכירה וכנגד תמורה קבועה בו (במרבית המקרים, דמי חכירה מהוונים). כמו כן, קבועות בהסכם הפיתוח התחייבויות לעמידה במועדים ובאופן השלמת הבניה על המקרקעין (ובשלבי הביניים ביניה).

יצוין, כי על פי רוב החברה אינה מתקשרת בהסכם חכירה כאמור, אלא מפנה את רוכשי היחידות בפרויקטים שהקימה על קרקעות כאמור על מנת שיתקשרו במישרין בהסכם חכירה עם רמ"י, כל דייר בהתייחס ליחידת הדיור אשר נרכשה על ידו.

<sup>22</sup> במסגרת עסקאות כאמור מתקשר היום עם בעלי הזכויות ביחידות דיור בבניין קיים ועל פי רוב פועל מול רשויות התכנון לחוספת זכויות בניה למקרקעין. ככל שאלו ניתנות, נהרס המבנה הקיים ובמקומו מקים היום בניין חדש. יחידות הדיור בבניין החדש מחולקות בין בעלי הזכויות המקוריים במקרקעין (קרי, בעלי יחידות הדיור) לבין היום, בהתאם ליחס שנקבע מראש. על פי רוב, תחילת ביצועם של פרויקטי פינוי-בינוי מותנה בהליכים מקדמיים (לרבות תכנוניים) בעלי מאפיינים ייחודיים, אשר במקרים מסוימים גם עשויים לארוך זמן רב (לרבות באופן מהותי), ובין היתר: (א) אישור תב"ע חדשה (ככל ואין תב"ע תקפה המאפשרת את ביצוע הפרויקט); (ב) קבלת הסכמת כל הדיירים להתפנות מן המקרקעין, ופינויים בפועל; (ג) החלת הסדר מיסוי כלפי בעלי יחידות הדיור.

יצוין, כי על פי רוב, הוצאותיו של היום עד להתקיימות התנאים המתלים כאמור ותחילת בניית הפרויקט, אינן מהותיות ביחס לעלויות הפרויקט הכוללות.

#### 9.1.2 אופי התקשרויות עם קבלנים מבצעים

לאחר השלמת ההתקשרות לרכישת הזכויות בקרקע וקבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין להקמת הפרויקט, מבצעת החברה את עבודות הקמת הפרויקט באופן עצמאי או באמצעות צדדים שלישיים.

#### 9.1.3 סוגי שימושים במלאי הנמכר

למועד פרסום הדוח, לחברה, בהחזקה מלאה או עם שותפים, 11 פרויקטים שייעודם מגורים, 3 פרויקטים משולבים שייעודם מסחר, משרדים ומגורים ופרויקט נוסף שייעודו מסחר, ואשר מוצגים כמלאי עסקי בדוחותיה הכספיים של החברה. כמו כן, מעורבת החברה בקידום ותכנון 8 פרויקטים מותלים בתחום התחדשות עירונית ובמשא ומתן ראשוני לגבי פרויקטים נוספים בתחום זה.

#### 9.1.4 מדיניות מימון פרויקטים

לצורך ייזום הפרויקט נוהגת החברה, על פי רוב, להתקשר עם בנק מלווה אשר באמצעותו מתקבל המימון לפרויקט. תנאי הסכמי הליווי משתנים בהתאם לאופי הפרויקט. הסכמי הליווי הבנקאיים כוללים את המימון הדרוש ליזם לצורך רכישת הזכויות במקרקעין והקמת הפרויקט, וכן את מסגרת ערבויות המכר לרוכשי יחידות דיור בפרויקט ובפרויקטים, ובפרויקטים מסוג עסקאות קומבינציה והתחדשות עירונית-ערבויות לטובת בעלי הקרקע. הסכמים אלה מותנים בהעמדת הון עצמי על ידי היזם או מי מטעמו.

שיעור ההון העצמי עשוי להשתנות מפרויקט לפרויקט בהתאם להערכת הבנק את הסיכון הטמון בפרויקט ואת חוסנו הכלכלי של היזם. שיעור ההון העצמי נע לרוב בין 5% ל-30% מהיקף המימון הנדרש לפרויקט. ההון העצמי האמור יכול לבוא בדרך של פיקדון ו/או בדרך של ערבות בנקאית או בדרך של מימון שוטף, שאז המימון הבנקאי מועמד בפועל באופן יחסי למימון העצמי.

יצוין, כי ביחס לכלל הפרויקטים של החברה אשר מלווים על ידי בנק מלווה, עודפי הפרויקט משוחררים לחברה בפועל על פי רוב בכפוף לסיום הבניה ומכירת היחידות.

#### 9.1.5 שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית בשלוש השנים האחרונות

לא חלו שינויים מהותיים בבסיס הפעילות העסקית של החברה בשלוש השנים האחרונות למעט כמפורט להלן: בשנת 2019 החלה החברה לפעול לקידום פרויקטים במתכונת של התחדשות עירונית והיא בוחנת באופן שוטף כניסתה לפרויקטים חדשים וקיימים בתחום זה. בראי החברה, קידום פרויקטים מסוג זה נועד לייצר לחברה מלאי פרויקטים בהיקף של מאות יחידות דיור בערים מרכזיות בישראל והיא רואה בכך הזדמנות עסקית. לפרטים אודות התקשרויות החברה בפרויקטים כאמור, ראה סעיף 9.3.8 לחלק זה.

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2021 ועד למועד הדוח בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים וסעיף 23 לחלק זה.**

#### 9.1.6 שינויי חקיקה בעלי השפעה ייחודית על תחום הייזום

פעילותה של החברה בתחום הייזום כפופה בין היתר לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה ולדיני המסים בישראל. חוקים אלו מטילים על החברה דרישות רגולטוריות וחקיקתיות שונות, לפרטים ראה סעיפים 17-19 להלן.

#### 9.1.7 השלכות מס ייחודיות במסגרת תחום הייזום

לפרטים ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

| פרמטר                              |         |         | לשנה שנתיימה ביום |            |
|------------------------------------|---------|---------|-------------------|------------|
|                                    |         |         | 31.12.2021        | 31.12.2019 |
|                                    |         |         | באלפי ש"ח         |            |
| הכנסות תחום הפעילות (מאוחד)        | 313,220 | 274,178 | 469,384           |            |
| רווח גולמי תחום הפעילות (מאוחד)    | 79,232  | 86,167  | 89,413            |            |
| רווחי תחום הפעילות (חלק התאגיד)    | 79,232  | 86,167  | 89,413            |            |
| סך נכסי תחום הפעילות במאזן (מאוחד) | 932,791 | 497,145 | 745,147           |            |
| מדדים פיננסיים נוספים (באלפי ש"ח)  |         |         |                   |            |
| שיעור רווח גולמי                   | 25%     | 31%     | 19%               |            |

## נתונים מצרפיים אודות הפרויקטים של החברה :

### פרויקטים שהסתיימו :

#### 9.2.1 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2021 :

| פרויקטים שהסתיימו במהלך שנת 2021 – נתונים כלליים על הפרויקטים |               |                  |                          |                 |                                 |                         |                 |               |                      |                    |                      |                       |                      |                           |                      |                                   |
|---------------------------------------------------------------|---------------|------------------|--------------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------|----------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| שם                                                            | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבניה בפרויקט | מועד סיום הבניה | חלק התאגיד 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) (בש"ח) |
|                                                               |               |                  |                          |                 |                                 |                         |                 | תקופה שוטפת   | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת        | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת           | מצטבר מתחילת הפרויקט | תקופה שוטפת               | מצטבר מתחילת הפרויקט |                                   |
| אמירי נוף שלב ד'                                              | אלפי מנשה     | 2005             | 2015                     | 2019            | 100                             | 130                     | 123             | 1,904         | 170,056              | 1,532              | 145,287              | 372                   | 24,769               | 19.5                      | 14.6                 | 12,263                            |
| קרינצי החדשה <sup>25,24</sup>                                 | רמת גן        | 2008,2015        | 2017                     | 2020            | 33.33                           | 219                     | 125             | 20,899        | 188,971              | 17,696             | 152,307              | 3,203                 | 36,664               | 15.3                      | 19.4                 | 23,517                            |
| סביוני גני תקוה <sup>25</sup>                                 | גני תקוה      | 2005-2014        | 2016                     | 2020            | 100                             | 164                     | 124             | --            | 378,610              | --                 | 298,086              | --                    | 80,524               | --                        | 21.3                 | --                                |
| לב גני תקוה <sup>25</sup>                                     | גני תקוה      | 2002-2007        | 2017                     | 2021            | 50                              | 175 יח"ד+8,800 מ"ר מסחר | 127             | 28,836        | 276,251              | 20,366             | 201,007              | 8,470                 | 75,244               | 29.3                      | 27.2                 | 18,448                            |

<sup>23</sup> הנתונים הנכללים בטבלאות בסעיף 9.2 זה (נתונים מצרפיים) בדבר מספר יחידות דיור מבוקשות/מתוכננות, הכנסות שיוכרו, מקדמות שצפויות להתקבל ורווח גולמי צפוי (לפי העניין), מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכנוניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכנוניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובניה, מהחלטות גופים תכנוניים או רגולטוריים, משינויים במדיניות תכנונית, משינויים סטטוטוריים, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות שינוי מדיניות מיסוי וירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבניה ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק זה.

<sup>24</sup> בנוסף, חלק מהפרויקט מהווה עתודת קרקע ומוצג בטבלה הרלבנטית.

<sup>25</sup> ללא נתונים, המתייחסים לעסקאות קומבינציה.

9.2.2 להלן פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021<sup>26</sup>:

| נתונים כספיים באלפי ש"ח | מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבנייה |                                                                                                                                                        |
|-------------------------|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021                    |                                     |                                                                                                                                                        |
| --                      | 0-6                                 | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי עלות)                                                           |
| --                      | 7-12                                |                                                                                                                                                        |
| --                      | 13-24                               |                                                                                                                                                        |
| 7,199                   | 25-36                               |                                                                                                                                                        |
| 18,918                  | מעל 36 חודשים                       |                                                                                                                                                        |
| --                      | 0-6                                 | גיול מלאי יח"ד בפרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה (במונחי מספר יח"ד)                                                                 |
| --                      | 7-12                                |                                                                                                                                                        |
| --                      | 13-24                               |                                                                                                                                                        |
| 14                      | 25-36                               |                                                                                                                                                        |
| 5                       | מעל 36 חודשים                       |                                                                                                                                                        |
| 13,784                  |                                     | רווח גולמי צפוי                                                                                                                                        |
| <sup>27</sup> 7         |                                     | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך פרסום הדוח (לגבי פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה לתום שנת הדיווח) |

<sup>26</sup> נתונים אלו מתייחסים לבניינים שבנייתם הסתיימה אך מכירתם טרם הושלמה. מידע זה נכלל גם בנתוני הפרויקטים מהותיים מאוד בסעיף 9.4.1 (בגין מלאי שעלותו 7,199 אלפי ש"ח) והיתרה- בפרויקטים המצוינים בסעיף 9.3.3.

<sup>27</sup> מזה, דירה אחת בפרויקטים שבנייתם הסתיימה ומכירתם טרם הסתיימה, כאמור בסעיף 9.3.3 להלן ו- 6 דירות- בפרויקטים מהותיים מאוד, כאמור בסעיף 9.4.1 להלן.

9.2.3 להלן נתוני פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021<sup>28</sup>:

| נתונים כספיים באלפי ש"ח |                                                                                             |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2021                    |                                                                                             |
| 337 יח"ד + 87 מ"ר מסחר  | מספר יח"ד כולל בפרויקטים בהקמה                                                              |
| 89,682                  | יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)                                     |
| 124,160                 | רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה (חלק חברה)                                             |
| 177                     | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (השנה) בקשר עם פרויקטים בהקמה                  |
| 78                      | מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה                             |
| 24                      | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (לגבי פרויקטים בהקמה) |

9.2.4 צבר הכנסות ומקדמות בגין חוזי מכירה מחייבים בגין פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021<sup>29</sup>:

| מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים | הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים |         |                |
|--------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------|----------------|
| באלפי ש"ח                                              |                                       |         |                |
| 30,873                                                 | 28,862                                | רבעון 1 | שנת 2022       |
| 40,021                                                 | 23,622                                | רבעון 2 |                |
| 19,640                                                 | 24,689                                | רבעון 3 |                |
| 39,745                                                 | 24,904                                | רבעון 4 |                |
| 129,448                                                | 82,315                                |         | שנת 2023       |
| 85,960                                                 | 154,055                               |         | שנת 2024       |
| 93,157                                                 | 146,282                               |         | שנת 2025       |
| 167,121                                                | 122,280                               |         | שנת 2026 ואילך |
| 605,965                                                | 607,009                               |         | סה"כ           |

<sup>28</sup> כולל פרויקטים מהותיים מאוד. ללא נתונים המתייחסים לעסקאות קומבינציה.

<sup>29</sup> כולל בגין פרויקטים שהקמתם הסתיימה ומכירתם או מסירתם טרם הסתיימה, פרויקטים בתכנון, פרויקטים מהותיים מאוד כן ובגין פרויקטים, המטופלים חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני.

9.3.1 נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח) :

| שם                 | מיקום       | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבנייה | מועד סיום בנייה משוער | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | סה"כ יח"ד/מ"ר         | סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד | שיעור השלמה כספי ליום 31.12.2021 (%) | סה"כ יח"ד (במצטבר) שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים |                 |                 | סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 31.12.2021 | סה"כ הכנסות צפויות | סה"כ עלויות צפויות | שיעור הון עצמי מושקע בפרויקט <sup>31</sup> (%) | סה"כ רווח גולמי צפוי | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) | ייתר עודפים צפויים בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט |
|--------------------|-------------|------------------|-------------------|-----------------------|---------------------------------|-----------------------|----------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
|                    |             |                  |                   |                       |                                 |                       |                      |                                      | סמוך למועד הדוח                                      | ליום 31.12.2021 | ליום 31.12.2020 |                                      |                    |                    |                                                |                      |                                |                                                        |
| גבעת אנדרומדה      | תל אביב יפו | 2017             | 2019              | 2022                  | 33.33                           | 56 יח"ד + 87 מ"ר מסחר | 137                  | 93                                   | 40                                                   | 38              | 18              | 18 יח"ד + 87 מ"ר מסחר                | 43,265             | 33,477             | 23                                             | 9,788                | 22.6                           | 39,318                                                 |
| כרמיאלה (הדור הבא) | כרמיאל      | 2019             | 2020              | 2022                  | 100                             | 88                    | 116                  | 69                                   | 87                                                   | 85              | 54              | 3                                    | 39,212             | 25,981             | -- <sup>32</sup>                               | 13,231               | 33.7                           | 32,841                                                 |
| יערה בוטיק         | צור יצחק    | 2018             | 2020              | 2023                  | 100                             | 68                    | 127                  | 54                                   | 68                                                   | 68              | 10              | --                                   | 43,967             | 39,634             | 27                                             | 4,333                | 9.9                            | 34,401                                                 |

<sup>30</sup> הנתונים הנכללים בטבלאות בסעיף 9.3 זה בדבר מועד צפוי להתחלת וסיום עבודות הקמה (או להגשת בקשה להיתר בניה), מספר יחידות דיור מבוקשות/מתוכננות, אומדן עלויות שטרם הושקעו, הכנסות צפויות, עלויות צפויות, רווח גולמי צפוי ועודפים צפויים בסיום הפרויקט (לפי העניין), מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם (הכל לרבות על בסיס הסכמים חתומים עם רוכשים ו/או ספקים). הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (בין היתר ולפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובניה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבניה, מהחלטות של גורמים תכנוניים או רגולטורים ביחס למקרקעין, משינויים במדיניות תכנונית, משינויים סטטוטוריים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק זה.

<sup>31</sup> השיעור מחושב מסך עלויות הפרויקט, בניכוי חלק ההון העצמי ששוחרר.

<sup>32</sup> מימון הפרויקט כולל את הנדל"ן המניב של הדיור להשכרה על כן נלקחו בחשבון עודפים צפויים למשיכה של ההון העצמי המושקע בפרויקט יזמי בלבד.

9.3.2 נתונים אודות פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר 2021 - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (למעט אם צוין אחרת - באלפי ש"ח) :

| שם                 | עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021 |        |                             |       | עלויות שהוכרו עד ליום 31.12.2021 | יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.2021 | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), לא מע"מ (ש"ח/מ"ר) |                               |                               | הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום האחרון של שנת הדיווח |                      |                                | מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2021 |                                  |                                                           | הכנסות שטרם הוכרו | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי % |
|--------------------|-------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-------|----------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------|---------------------------|------------------------------|
|                    | קרקע היטלים פיתוח                               | בניה   | עלויות מימון שהוונו לפרויקט | אחרות |                                  |                                                | מיום 1.1.2022 עד פרסום הדוח                                                  | בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2021 | בשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020 | הכנסות שהוכרו (ד)                                    | הכנסות מחוזים חתומים |                                | עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור                          | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג) | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור |                   |                           |                              |
|                    |                                                 |        |                             |       |                                  |                                                |                                                                              |                               |                               |                                                      | מקדמות שנתקבלו (א)   | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב) |                                                          |                                  |                                                           |                   |                           |                              |
| גבעת אנדרומדה      | 48,529                                          | 25,722 | 778                         | 3,145 | (52,477)                         | 7,780                                          | 45,905                                                                       | 45,993                        | 49,303                        | (69,747)                                             | 38,973               | 36,830                         | 26,356                                                   | 37,209                           | 38,732                                                    | 43,265            | 9,788                     | 22.6                         |
| כרמיאלה (הדור הבא) | 6,350                                           | 40,771 | 934                         | 4,015 | (50,395)                         | 24,306                                         | 13,117                                                                       | 11,339                        | 10,386                        | (74,101)                                             | 72,493               | 36,527                         | 49                                                       | 4,293                            | 13,628                                                    | 39,212            | 13,231                    | 33.7                         |
| יערה בוטיק         | 22,534                                          | 27,906 | 2,435                       | 3,038 | (46,647)                         | 30,368                                         | --                                                                           | 10,556                        | 10,647                        | (51,961)                                             | 21,090               | 74,838                         | --                                                       | --                               | --                                                        | 43,967            | 4,333                     | 9.9                          |

9.3.3 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021 - נתונים כלליים על הפרויקטים (באלפי ש"ח) :

| שם                     | מיקום הפרויקט     | מועד רכישת הקרקע | מועד תחילת הבנייה בפרויקט | מועד סיום הבנייה | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2021 | עלות המלאי ליח"ד שנותרו במלאי ליום 31.12.2021 באלפי ש"ח | שיעור הון עצמי מתוך העלות (%) | מ"ר ממוצע ליח"ד במלאי בש"ח | מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט, לפי תקופות <sup>33</sup> |                   |                   |                   |                   | הכנסות צפויות מדירות במלאי | רווח גולמי צפוי מדירות במלאי | שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (%) | יתרת עודפים צפויים בסיס הפרויקט לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט |
|------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------------|------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|                        |                   |                  |                           |                  |                                 |                                   |                                                         |                               |                            | מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח                                   | רבעון 4 לשנת 2021 | רבעון 3 לשנת 2021 | רבעון 2 לשנת 2021 | רבעון 1 לשנת 2021 |                            |                              |                                          |                                                               |
| פרויקט למסחר אלפי מנשה | אלפי מנשה         | 2008             | 2016                      | 2018             | 100                             | 98 מ"ר + 302 מ"ר גג               | 1,080                                                   | --                            | ל"ר                        | --                                                               | --                | --                | --                | --                | 1,080                      | --                           | --                                       | 1,080                                                         |
| נופיה <sup>34</sup>    | בית שמש           | 2011             | 2012                      | 2019             | 50                              | --                                | --                                                      | --                            | --                         | ל"ר                                                              | --                | --                | 4                 | 5                 | --                         | --                           | --                                       | --                                                            |
| העיר הלבנה             | נווה צדק, תל אביב | 2008             | 2008                      | 2019             | 37.5                            | 4                                 | 17,838                                                  | --                            | 193                        | 1                                                                | 3                 | 1                 | --                | --                | 29,613                     | 11,775                       | 39.8                                     | 21,697                                                        |

9.3.4 נתונים אודות פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם או מסירתם טרם הושלמה במלואה ליום 31 בדצמבר 2021 - נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות :

| שם                     | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ (בש"ח) |                   |                   |                   |                   | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור/מסור (בש"ח) |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
|                        | מתום התקופה ועד סמוך למועד הדוח                                            | רבעון 4 לשנת 2021 | רבעון 3 לשנת 2021 | רבעון 2 לשנת 2021 | רבעון 1 לשנת 2021 |                                                                       |
| פרויקט למסחר אלפי מנשה | --                                                                         | --                | --                | --                | --                | <sup>35</sup> 11,020                                                  |
| נופיה                  | --                                                                         | --                | --                | 13,319            | 13,921            | --                                                                    |
| העיר הלבנה             | 157,372                                                                    | 83,747            | 135,890           | --                | --                | 102,135                                                               |

<sup>33</sup> נטו, לא כולל ביטולי חוזים שבוטלו בהסכמת החברה.

<sup>34</sup> כלל הדירות בפרויקט נמכרו וההכנסה בגינם הוכרה, אולם דירה אחת טרם נסמרה נכון ל-31 בדצמבר 2021.

<sup>35</sup> לא נערך תמחור לגג המרכז המסחרי.

## פרויקטים בתכנון

9.3.5 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2021 :

| פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על פרויקטים |               |                         |                                |                                |                               |                           |                                 |                  |                  |                   |                  |
|---------------------------------------------|---------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| שם                                          | מיקום הפרויקט | מועד רכישת הקרקע        | עלות נוכחית בספרים (באלפי ש"ח) | מתוכנן בפרויקט מועד תחילת בניה | מועד סיום בנייה משוער בפרויקט | מימון/ליווי בנקאי לפרויקט | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%) | יח"ד בפרויקט     |                  |                   |                  |
|                                             |               |                         |                                |                                |                               |                           |                                 | מצב תכנוני נוכחי |                  | מצב תכנוני מתוכנן |                  |
|                                             |               |                         |                                |                                |                               |                           |                                 | יח"ד             | מ"ר ממוצע ליחידה | יח"ד              | מ"ר ממוצע ליחידה |
| ויצמן-פנקס <sup>36</sup>                    | תל אביב       | יוני 2020 <sup>37</sup> | 12,327                         | 2022                           | 2025                          | כן                        | 50                              | 33               | 99               | 33                | 99               |

9.3.6 להלן נתונים כלליים אודות ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2021 (למעט אם צוין אחרת - באלפי ש"ח):

| פרויקטים בתכנון – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקטים |                                                 |                            |              |                                     |                                                                                                                 |                           |                                                               |                                |                                         |                                                                  |                                        |                           |                                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------------------|--------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| שם                                                              | עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2021 |                            |              | סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו | מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ לשנה שנסתיימה סיום 31.12.2021 (בש"ח) | מספר חוזים מוקדמים חתומים | חוזים חתומים (ככל שנחתמו חוזה מכירה מחייבים), סמוך למועד הדוח |                                | מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזה מכירה מחייבים |                                                                  | סה"כ הכנסות שטרם הוכרו (א) + (ב) + (ג) | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי (%) |
|                                                                 | קרקע והיטלים, פיתוח                             | עלויות מימון שהיוו לפרויקט | תכנון ואחרות |                                     |                                                                                                                 |                           | הכנסות מחוזים חתומים מוקדמים שטרם הוכרו                       |                                | צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור (ג)        | מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור (בש"ח) |                                        |                           |                                |
|                                                                 |                                                 |                            |              |                                     |                                                                                                                 |                           | שנתקבלו (א)                                                   | יתרת סכומים לקבל לפי חוזים (ב) |                                         |                                                                  |                                        |                           |                                |
| ויצמן פנקס <sup>36</sup>                                        | 6,780                                           | 1,790                      | 3,757        | 47,934                              | 46,331                                                                                                          | 10                        | 11,325                                                        | 9,032                          | 55,185                                  | 46,260                                                           | 75,542                                 | 15,281                    | 20.2                           |

## עתודות קרקע

9.3.7 להלן נתונים כלליים אודות עתודות קרקע ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח):

| עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים |           |                  |                                                         |                          |                     |                          |                                                  |                         |            |                  |                       |                         |                       |
|------------------------------------------|-----------|------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------|------------|------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| שם                                       |           | מועד רכישת הקרקע | עלויות הקשורות בעתודות הקרקע, ליום האחרון של שנת הדיווח |                          |                     |                          |                                                  | חלק התאגיד האפקטיבי (%) | שטח        | זכויות בניה      |                       |                         |                       |
|                                          |           |                  | עלויות מקורות                                           | עלויות מימון שהיוו לקרקע | עלויות תכנון ואחרות | ירידות ערך שנרשמו במצטבר | עלויות נוכחית בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) |                         |            | מצב תכנוני נוכחי |                       | מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן |                       |
|                                          |           |                  |                                                         |                          |                     |                          |                                                  |                         |            | יח"ד / ייעוד אחר | מ"ר ממוצע / ייעוד אחר | יח"ד / ייעוד אחר        | מ"ר ממוצע / ייעוד אחר |
| נווה צדק II                              | תל אביב   | 2008-2017        | 16,343                                                  | 7,033                    | 362                 | --                       | 23,738                                           | 37.5                    | 1.4 דונם   | --               | --                    | --                      | --                    |
| שוק בצלאל II                             | תל אביב   | 2017-2018        | 2,560                                                   | 19                       | 175                 | --                       | 2,754                                            | 50                      | --         | --               | --                    | --                      | --                    |
| עפרון                                    | הוד השרון | 2018             | 56,700                                                  | --                       | 118                 | --                       | 56,818                                           | 26.66                   | 146.5 דונם | --               | --                    | --                      | --                    |
| קריניצי החדשה - חלקות נוספות             | רמת גן    | 2017             | 4,623                                                   | 377                      | --                  | --                       | 5,000                                            | 33.33                   | 3 דונם     | 50               | 110                   | 50                      | לפני הגשה להיתר       |

<sup>36</sup> הפרויקט הינו במסגרת התחדשות עירונית ונמצא בבעלות קבוצת רוזי מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ, המטופלת חשבונאית בשיטת השווי המאזני; אי לכך, המלאי בגין הפרויקט אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים של החברה. המידע המובא כאן לא כולל עסקאות קומבינציה עם דיירים מקוריים.

<sup>37</sup> מועד רכישת הזכויות בפרויקט על ידי החברה.

|                      |         |      |        |       |       |    |        |    |                                              |                                               |      |    |                 |                                                   |
|----------------------|---------|------|--------|-------|-------|----|--------|----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|----|-----------------|---------------------------------------------------|
| כורזין <sup>38</sup> | גבעתיים | 2018 | 18,007 | 1,141 | 1,242 | -- | 20,390 | 50 | 8.1 דונם<br>(לאחר<br>פרצלציה<br>3.6<br>דונם) | 46 יח"ד+32<br>אלפי מ"ר<br>משרדים+300<br>חניות | לי"ר | -- | 70 מ"ר<br>ליח"ד | הוועדה<br>המקומית<br>מקדמת<br>תב"ע נוספת<br>במתחם |
|----------------------|---------|------|--------|-------|-------|----|--------|----|----------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|----|-----------------|---------------------------------------------------|

יובהר כי המידע הנכלל בטבלת עתודות הקרקע לעיל ביחס למצב המתוכנן (מספר היחידות המתוכנן ; מ"ר ממוצע ליח"ד) מהווה מידע צופה פני עתיד, באשר הינו מבוסס, בין היתר, על הנחות שונות, וביניהן: האם התכניות שהגישה ו/או תגיש החברה תאושרנה ותקבלנה תוקף, מבלי שיחול שינוי מהותי בכמות יחידות הדיור שניתן יהיה לבנות במקרקעין וכיו"ב. מובהר, כי במקרה בו יחול שינוי מהותי בגורמים דלעיל, ייתכן שינוי במספר היחידות ואף בהחלטתה של החברה להקים את הפרויקט באופן ובמתכונת שצפתה.

<sup>38</sup> הפרויקט נמצא בבעלות קבוצת אבן השוהם בע"מ, המטופלת חשבונאית בשיטת השווי המאזני ; אי לכך, המלאי בגין הפרויקט אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים של החברה. אבן השוהם מכרה לצד שלישי שאינו קשור לחברה במהלך שנת 2019 70% מזכויות המשרדים, המסחר והחניון.

## פרויקטים מותלים מסוג התחדשות עירונית

### 9.3.8 להלן נתונים כלליים אודות פרויקטים מותלים מסוג התחדשות עירונית<sup>39</sup> ליום 31 בדצמבר 2021 :

| ממצב טכנוני סטטוטורי נוכחי                   | סה"כ עלות משוערת (באלפי ש"ח) <sup>40</sup> | עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) | שיעור יח"ד אשר ביחס אליהן בוצעה התקשרות מחייבת מתוך סך כל יח"ד הקיימות, ליום 31.12.2021 | שיעור ההסכמה הנדרש להתחלת הליכי תכנון | יחס (מבוקש) (*) | מספר יח"ד לפי מצב טכנוני מבוקש/מתוכנן כולל חלק בעלים | מספר יח"ד מאושר לפי מצב טכנוני נוכחי | מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) | חלק החברה (%) | מיקום  | הפרויקט            |
|----------------------------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|---------------|--------|--------------------|
| תב"ע בהכנה                                   | 46,894                                     | 687                                          | 80%                                                                                     | 60%                                   | 2.89            | 53                                                   | 81                                   | ל.ר.                               | 28            | רמת גן | רוקח 18-20         |
| תב"ע בהכנה                                   | 135,244                                    | 134                                          | 81%                                                                                     | 60%                                   | 2.8             | 141                                                  | 219                                  | ל.ר.                               | 78            | רמת גן | מתחם 104 (הפודים)  |
| תב"ע בהכנה                                   | 112,764                                    | --                                           | --                                                                                      | 60%                                   | 2.63            | 122                                                  | 197                                  | ל.ר.                               | 75            | רמת גן | מתחם 22- פני הגבעה |
| תב"ע בהכנה                                   | 119,058                                    | 380                                          | 91% <sup>41</sup>                                                                       | 60%                                   | 4.00            | 144                                                  | 192                                  | ל.ר.                               | 48            | נתניה  | קצנלסון            |
| תב"ע מקומית מופקדת, הוגש ערר לוועדה המחוזית. | 260,062                                    | 406                                          | 80%                                                                                     | ל.ר.                                  | 3.99            | 350                                                  | 467                                  | 117                                | 50            | חיפה   | חיל הים            |
| תב"ע בהכנה                                   | 234,746                                    | 130                                          | 70%                                                                                     | 60%                                   | 3.5             | 140                                                  | 196                                  | ל.ר.                               | 56            | נתניה  | שמואל הנציב        |
| תכנון ראשוני                                 | 166,208                                    | --                                           | --                                                                                      | 60%                                   | 3.7             | 146                                                  | 200                                  | ל.ר.                               | 54            | חולון  | ז'אן ז'ורס         |
| תכנון ראשוני                                 | 54,128                                     | --                                           | -- <sup>42</sup>                                                                        | 60%                                   | 2.8             | 54                                                   | 84                                   | ל.ר.                               | 30            | רמת גן | מתחם 10            |

(\*) היחס שבין מספר יחידות הדיור אותן מבקשת החברה לכלול בפרויקט (כולל חלק בעלים) לבין חלק הבעלים על פי הסכמי ההתקשרות עימם.

### מידע נוסף אודות פרויקטים שאינם מהותיים מאוד<sup>43</sup>

### 9.3.9 להלן פרטים אודות הסכמי מימון או ליווי בנקאי של הפרויקטים וכן קבלני ביצוע המהותיים לפרויקטים :

| שם                               | תקרת אשראי פיננסי (באלפי ש"ח) | יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) | מידע על אשראי לליווי הפרויקט (יינתן כאשר קיים לפרויקט ליווי) |                                               |                              |                         |                          |                        |                                                                    |                                | קבלן ביצוע (יינתן כאשר הפרויקט בהקמה)                      |                                                  |                                            |  |
|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|--|
|                                  |                               |                                                   | תקרת ערבוביות (באלפי ש"ח)                                    | יתרה לניצול ערבוביות לתאריך המאזן (באלפי ש"ח) | סה"כ מסגרת אשראי (באלפי ש"ח) | -Non Recourse (כן / לא) | טווח ריביות אשראי פיננסי | ריבית צמודה / לא צמודה | עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח (כן/לא) (*) | התאגיד משמש כקבלן ראשי (כן/לא) | סוג ההתקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי / כתב כמיות / אחר – פרט) | כיסוי אחריות בגין בדיק על-ידי קבלן ראשי? (כן/לא) | הצמדת תמורה / (לא צמוד / מדד תשומות / אחר) |  |
| גבעת אנדרומדה                    | 153,087                       | 70,075                                            | 140,218                                                      | 20,326                                        | 293,305                      | לא                      | פריים+1%                 | לא צמודה               | כן                                                                 | כן                             | פאושלי                                                     | כן                                               | מדד תשומות לבניה למגורים                   |  |
| כרמיאלה (הדור הבא) <sup>44</sup> | 50,000                        | 50,000                                            | 100,900                                                      | 16,943                                        | 150,900                      | לא                      | פריים+1.1%               | לא צמודה               | כן                                                                 | כו                             | פאושלי                                                     | כן                                               | מדד תשומות לבניה למגורים                   |  |

<sup>39</sup> בטבלה הזאת מוצגים פרויקטים בהתחדשות עירונית, בהם קיבלה החברה הודעת זכיה מנציגות הדיירים. אין כל ודאות כי הפרויקטים האלה יבשילו וייבנו בפועל, וכן לגבי מועד הבשלתם ורווחיותם, אם בכלל.

<sup>40</sup> נתון זה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן משמעותי. כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקיצון במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין (לרבות ביחס למבנים לשימור ודרישות בנוגע לחניה) ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק זה.

<sup>41</sup> 12 יח"ד בפרויקט שייכות לחברה הממשלתית "עמידר", כך שהחברה ביצעה התקשרות מחייבת עם כל בעלי הדירות הפרטיים.

<sup>42</sup> נכון למועד פרסום דוח זה, שיעור החתימות עולה על 60%.

<sup>43</sup> הנתונים לפי 100% - חלק החברה : גבעת אנדרומדה 33.3% ; כרמיאלה (הדור הבא) 100% ; יערה בוטיק 100%.

<sup>44</sup> הנתונים כוללים את פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל המסווג כנדל"ן מניב בהקמה כמתואר בסעיף 11.13 להלן.

|                             |    |        |    |    |          |          |    |        |        |        |        |        |            |
|-----------------------------|----|--------|----|----|----------|----------|----|--------|--------|--------|--------|--------|------------|
| ממד תשומות<br>לבניה למגורים | כן | פאושלי | כו | כן | לא צמודה | פריים+1% | לא | 94,000 | 52,042 | 74,000 | 20,000 | 20,000 | יערה בוטיק |
|-----------------------------|----|--------|----|----|----------|----------|----|--------|--------|--------|--------|--------|------------|

(\*) על פי רוב, בהסכמי הליווי בהם קשורה החברה התנאים העיקריים בהם על החברה לעמוד לצורך משיכת האשראי הינם כדלקמן: (1) העמדת הון עצמי; (2) רישום משכנתאות לטובת הבנק המלווה ויצירת שעבודים על זכויות החברה בפרויקט, לרבות על חשבון הפרויקט, על הזכויות מכוח הסכם עם קבל הביצוע ועל הזכות לקבלת כספים מרוכשי דירות בפרויקט; (3) עמידה בהיקף מכירה מוקדמת מינימאלי של יחידות דיור בפרויקט במחירים התואמים את מחירי התחזית לפי דוח אפס; (4) קבלת היתרי בניה לפרויקט או לשלבי הפרויקט במידה והקמת הפרויקט מבוצעת בשלבים; (5) השלמת הפרויקט בלוחות הזמנים שנקבעו בהסכמי הליווי ועמידה בתקציב ותכניות ההגשה שנקבעו בדוח המפקח מטעם הבנק המלווה; ו-(6) בעסקאות קומביניציה - יצירת שעבוד לטובת הבנק המלווה של מלא זכויות החברה על-פי הסכמי הקומביניציה עם בעלי הקרקע הפרטיים.

### 9.3.10 ניתוח רגישות<sup>45</sup>:

| השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר   | השפעת עלייה של 3% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה של 3% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה של 5% במחירי המכירה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |                        |                            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------|----------------------------|
| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר המכירה |                                                           |                              |                                                           |                                                           |                        |                            |
| (54)                                                        | (32)                                                      | --                           | 32                                                        | 54                                                        | פרויקט למסחר אלפי מנשה | פרויקטים שהקמתם הושלמה     |
| (1,481)                                                     | (888)                                                     | 11,775                       | 888                                                       | 1,481                                                     | העיר הלבנה             | ושמכירתם טרם הושלמה במלואה |
| (1,860)                                                     | (1,116)                                                   | 9,788                        | 1,116                                                     | 1,860                                                     | גבעת אנדרומדה          | פרויקטים בהקמה             |
| (215)                                                       | (129)                                                     | 13,231                       | 129                                                       | 215                                                       | כרמיאלה (הדור הבא)     |                            |
| --                                                          | --                                                        | 4,333                        | --                                                        | --                                                        | יערה בוטיק             |                            |
| (2,759)                                                     | (1,656)                                                   | 15,281                       | 1,656                                                     | 2,759                                                     | ויצמן פנקס             | פרויקטים בתכנון            |
| ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחיר בניה   |                                                           |                              |                                                           |                                                           |                        |                            |
| השפעת ירידה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר   | השפעת ירידה של 3% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | סך הכול רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה של 3% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר | השפעת עלייה של 5% בתשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר |                        |                            |
| 389                                                         | 233                                                       | 9,788                        | (233)                                                     | (389)                                                     | גבעת אנדרומדה          | פרויקטים בהקמה             |
| 1,215                                                       | 729                                                       | 13,231                       | (729)                                                     | (1,215)                                                   | כרמיאלה (הדור הבא)     |                            |
| 1,518                                                       | 911                                                       | 4,333                        | (911)                                                     | (1,518)                                                   | יערה בוטיק             |                            |
| 2,397                                                       | 1,438                                                     | 15,281                       | (1,438)                                                   | (2,397)                                                   | ויצמן פנקס             | פרויקטים בתכנון            |

<sup>45</sup> ניתוח הרגישות אינו כולל התייחסות לנתונים בגין עתודות קרקע.

## [א] הצגת הפרויקט

| פרטים                                                                                 | סעיף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט                                                                            | אכזיב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| מיקום הפרויקט                                                                         | נהריה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| תיאור קצר של הפרויקט                                                                  | פרויקט להקמת 745 יח"ד ב-28 מבנים שלבים א' + ב' - 432 יח"ד<br>שלב ג' - 192 יח"ד<br>שלב ד' - 121 יח"ד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט                                                           | 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| מבנה האחזקה בפרויקט                                                                   | הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה ואלקטרה השקעות (1998) בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ציון שמות השותפים לפרויקט                                                             | אלקטרה השקעות (1998) בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים                                                              | מלאי עסקי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט                                                   | 10/2014                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט                                                          | כ-64 דונם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)                                                  | שלבים א' + ב' - הסתיים<br>שלב ג' - 2025<br>שלב ד' - 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)                                                 | שלבים א'+ב' - 2015<br>שלב ג' - 2021<br>שלב ד' - 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| מועד סיום שיווק צפוי/בפועל                                                            | שלבים א' + ב' - 2022<br>שלב ג' - 2025<br>שלב ד' - 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| הסכמים עם קבלני ביצוע                                                                 | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)                                                 | 12/2015                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| זכויות משפטיות בקרקע                                                                  | זכויות מתוקף עסקת קומבינציה תמורות.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר)                                            | היזמים התקשרו בעסקת תקבולים לפיה בעלי הקרקע יהיו זכאים ל-21% מתקבולי היזמים בגין מכירת 745 יח"ד. חלקם של היזמים יהיה כאמור 79% מתקבולי המכירה; במידה והרווח יהיה מעל 15% תתחלק היתרה בין בעלי הקרקע ליזמים 1/3 ו-2/3 בהתאמה. בתחילת שנת 2020 בוצעה התקשרות בתוספת לחוזה הקומבינציה המקורי לפיה רכשו היזמים את יתרת הזכויות בקרקע עליה מוקמים שלבים א' ו-ב' של הפרויקט בתמורה להקדמת תשלום התמורה בגין רכיב הקרקע של 132 יח"ד שטרם נמכרו ובהתאם לשווי מופחת. במהלך חודש אוקטובר 2020 נחתמה תוספת להסכם בגין 9 יח"ד נוספות. בנוסף הוסכם כי לגבי שלבים נוספים בפרויקט שטרם הוחל בהקמתם תינתן לבעלי הזכויות במקרקעין החל מחודש דצמבר 2022 הזכות להקדים תמורות בגין הקרקע על-פי אותו מנגנון אך לא יותר מ-50 יח"ד בשנה בניכוי הדירות שיימכרו. |
| חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט                                               | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת? (יובא פירוט ההנחות לגבי מלאי מקרקעין מהותי מאוד) | ל.ר.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט                                                   | מבוצעות עבודות פיתוח ותשתית במתחם הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| נושאים מיוחדים                                                                        | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

<sup>46</sup> הנתונים הנכללים בסעיף זה בדבר מועד התחלת וסיום עבודות הקמה, מועד התחלת וסיום שיווק בפרויקט, אומדן שווי מימוש נטו, זכויות בניה שצפוי שייחזקו בידי החברה לאחר סיום הפרויקט, אומדן עלויות שטרם הושקעו, אומדן עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד, הכנסות שיוכרו, מקדמות שצפויות להתקבל, רווח גולמי צפוי, עודפים צפויים למשיכה ומועד משיכתם (לפי העניין) מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובניה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבניה, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק זה.

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%)

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 |                  |             |       |
|------------------------------------|------------------|-------------|-------|
| מצב תכנוני נוכחי                   |                  |             |       |
| סוג מלאי                           | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות | הערות |
| יחידות דיור                        | 85,431           | 745         |       |
| שטחי מסחר                          | --               | --          |       |
| זכויות בנייה לא מנוצלות            | --               | --          |       |

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

| שנת 2019 | שנת 2020 | שנת 2021 | הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט |
|----------|----------|----------|-----------------------------------|
| 54,389   | 54,389   | 54,389   | עלויות שהושקעו                    |
| 20,886   | 21,671   | 22,921   |                                   |
| 153,600  | 154,245  | 157,995  |                                   |
| 2,685    | 3,423    | 3,423    |                                   |
| 231,560  | 233,728  | 238,728  |                                   |
| 231,560  | 233,728  | 238,728  |                                   |
| 46,051   | 46,051   | 46,051   | עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה   |
| 24,455   | 21,986   | 20,809   |                                   |
| 97,308   | 105,010  | 118,795  |                                   |
| 1,759    | 1,533    | 750      |                                   |
| 169,573  | 174,580  | 186,405  |                                   |
| 58.9     | 58.3     | 56.8     |                                   |
| 6/2024   | 9/2025   | 6/2026   |                                   |
|          |          |          |                                   |

[ד] שיווק הפרויקט

| שנת 2019 | שנת 2020 | שנת 2021 | הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%                                                                                                      |
|----------|----------|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 11       | 51       | 100      | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת <sup>48</sup>                                                                                                    |
| 1,221    | 5,710    | 11,616   | יחידות דיור (#)                                                                                                                             |
| --       | --       | --       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                                                           |
| 11,785   | 12,291   | 12,788   | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                                                             |
| --       | --       | --       | יחידות דיור                                                                                                                                 |
| 296      | 347      | 447      | שטחי מסחר                                                                                                                                   |
| 33,417   | 39,127   | 50,743   | יחידות דיור (#)                                                                                                                             |
| --       | --       | --       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                                                           |
| 11,001   | 11,214   | 11,554   | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                                                             |
| --       | --       | --       | יחידות דיור                                                                                                                                 |
| 461,849  | 492,960  | 522,456  | שטחי מסחר                                                                                                                                   |
| 188,049  | 223,528  | 297,896  | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)                                                                                                  |
| 40.7     | 45.3     | 57       | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)                                                                                         |
| 449      | 398      | 298      | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                                                                       |
| 52,014   | 46,304   | 34,688   | יחידות דיור (#)                                                                                                                             |
| 72,167   | 46,875   | 16,329   | יחידות דיור (מ"ר)                                                                                                                           |
| 1        | 16       | 18       | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח |
|          |          | 13,949   | מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח                                                                                    |

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50% | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| עד ליום האחרון של שנת 2021        | 272,478                                     | 267,024                              |
| שנת 2022                          | 2,541                                       | 7,233                                |
| שנת 2023                          | 5,082                                       | 3,305                                |
| שנת 2024                          | 10,164                                      | 5,084                                |
| שנת 2025                          | 7,631                                       | 7,625                                |
| שנת 2026 ואילך                    | --                                          | 7,625                                |
| סה"כ                              | 297,896                                     | 297,896                              |

[ו] אומדן שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%                            | שנת 2021 | שנת 2020 | שנת 2019 |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| הכנסות צפויות בגין הפרויקט                                   | 522,456  | 492,960  | 461,849  |
| עלויות פרויקט צפויות                                         | 425,133  | 408,308  | 401,133  |
| רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט                          | 97,323   | 84,652   | 60,716   |
| מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה                            | 50,923   | 37,520   | 28,656   |
| מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה                            | 46,400   | 47,132   | 32,060   |
| שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                       | 18.6     | 17.2     | 13.1     |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) | מגורים   | 11,638   | 10,528   |

[ז] ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר                                                             |                   |                   |                           |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%                                                                             | השפעת עלייה של 5% | השפעת עלייה של 3% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 3% | השפעת ירידה של 5% |
| השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 11,228            | 6,737             | 46,400                    | (6,737)           | (11,228)          |
| השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                | (9,320)           | (5,592)           | 46,400                    | 5,592             | 9,320             |

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט <sup>49</sup> (הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%)

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט                                        |            |                         |        |
|-------------------------------------------------------------------|------------|-------------------------|--------|
| יתרות בדוח על המצב הכספי (במטבע המסחרי)                           | 31.12.2021 | מוצג כהלוואות לזמן קצר  |        |
|                                                                   |            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | --     |
|                                                                   | 31.12.2020 | מוצג כהלוואות לזמן קצר  | 13,230 |
|                                                                   |            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך | --     |
| מוסד מלווה:                                                       |            | בנק דיסקונט             |        |
| תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:                   |            | 12/2016                 |        |
| סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):                                           |            | --                      |        |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:                                           |            | --                      |        |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לצייין טווח):              |            | --                      |        |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                          |            | --                      |        |
| תניות פיננסיות מרכזיות:                                           |            | --                      |        |
| תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):                   |            | --                      |        |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:  |            | --                      |        |
| האם מסוג non-recourse (כן/לא):                                    |            | ל.ר.                    |        |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: |            | ל.ר.                    |        |
| ביטחונות:                                                         |            | --                      |        |

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט <sup>49</sup>

| סוג                      | פירוט                  | הסכום המובטח 31.12.2021 (באלפי ש"ח) חלק החברה |
|--------------------------|------------------------|-----------------------------------------------|
| שעבודים                  | למועד הדוח אין שעבודים |                                               |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | --                     | --                                            |

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

| הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50% | נתונים                                                                         |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| רווח גולמי צפוי:                       | 97,323                                                                         |
| התאמות לעודפים, סה"כ:                  | (38,344)                                                                       |
| סה"כ עודפים צפויים למשיכה:             | 58,979                                                                         |
| מועד צפוי למשיכת עודפים                | 6/2026                                                                         |
| תנאים מתלים למשיכת עודפים              | לא נקבעו תנאים. בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה |

<sup>49</sup> השלבים א' וב' הסתיימו. השלבים ג' וד' טרם החלו נכון ליום 31 בדצמבר 2021. אי לכך נכון ליום 31 בדצמבר 2021 אין בפרויקט האמור אשראי.

## [א] הצגת הפרויקט

| פרטים                                      | סעיף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שם הפרויקט                                 | "מכבי יפו"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| מיקום הפרויקט                              | תל אביב יפו                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| תיאור קצר של הפרויקט                       | זכייה במתחם א' במכרז תא/374/2018 "מחיר למשתכן" מכבי יפו בעיר תל אביב יפו, בשטח קרקע של כ-17 דונם עליו ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי הפרויקט יכלול כ-527 יחידות דיור מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-228 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר ו-1,000 מ"ר (עיקרי) שטחי מסחר. מגרשים 101, 102, 104, 105 ו-117 יכללו 299 יחיד במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-73 יחיד ללא מגבלת מחיר. במגרש 101 תבוצע הגרלת מחיר למשתכן רק לאחר ביצוע הפינויים הנדרשים באותו מגרש. מגרשים 103, 113 ו-116 יכללו 155 יחיד ללא הגבלה במחיר (וכן 3 יחיד שיבנו לטובת המדינה ללא תמורה <sup>50</sup> ). במגרשים אלה יותנו היתרי בניה בביצוע מלוא הפינויים אותן מחויבות הזוכות במכרז לבצע על פי מסמכי המכרז. החברה ושותפותיה פועלות לקבלת תוספת יחיד על פי "הקלת שבס" בשיעור של כ-20% כאשר בהתאם להוראות מסמכי המכרז, ככל שתאושר על ידי גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר יחידות הדיור (מעבר למה שניתן לבנות על המקרקעין עפ"י התכנית הקיימת), וזאת במסגרת אישור הקלה בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 והתקנות שהותקנו מכוחו, החברה תהיה רשאית למכור מס' יחידות דיור במתחם, שלא במסגרת מחיר למשתכן, בשיעור של עד למחצית ממספר יחידות הדיור שיתווספו עקב הקלה. נכון למועד פרסום הדוח תוכנית הבינוי של 631 יחיד אושרה וטרם פורסמו ההקלות. |
| חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט                | 33.33%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| מבנה האחזקה בפרויקט                        | הפרויקט מוחזק בחלקים שווים ע"י החברה, אלעד מגורים ישראל החדשה בע"מ ומשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ציון שמות השותפים לפרויקט                  | אלעד מגורים ישראל החדשה בע"מ ומשולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| שיטת הצגה בדוחות הכספיים                   | מלאי עסקי                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט        | 2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט               | כ-17 דונם                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)      | שלב א' - מגרשים 102, 103, ו-104 - 2022<br>שלב ב' - מגרשים 101, 105, 113, 116 ו-117 - 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)       | שלב א' - 2026<br>שלב ב' - 2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)      | שלב א' - 2022<br>שלב ב' - 2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| מועד סיום שיווק צפוי/בפועל                 | שלב א' - 2026<br>שלב ב' - 2027                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| הסכמים עם קבלני ביצוע                      | טרם נחתמו                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| זכויות משפטיות בקרקע                       | הסכם חכירה מול רמ"י ועיריית תל אביב                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט    | כאמור לעיל, חלק לא מבוטל מהפרויקט תלוי בפינויים.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?       | ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט        | קו הרכבת הקלה ותחנה אשר צפוי לקום בקרבה לפרויקט (שד' ירושלים).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| נושאים מיוחדים                             | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 33.33%)

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 |                  |             |                                                                      |
|------------------------------------|------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                   |                  |             |                                                                      |
| סוג מלאי                           | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות | הערות                                                                |
| יחידות דיור                        | כ- 47,130        | 527         | 527 יח"ד לפי תב"ע מאושרת (מהן - 299 יח"ד במסגרת פרויקט "מחיר למשתכן" |
| שטחי מסחר                          | 1,150            | ל"ר         | כולל 15% העמסת שטחי שירות                                            |
| זכויות בנייה לא מנוצלות            | --               | --          |                                                                      |
| מצב תכנוני מבוקש                   |                  |             |                                                                      |
| יחידות דיור                        | כ- 53,930        | 631         | החברה ביקשה הקלות "שבס" 20%                                          |
| שטחי מסחר                          | 1,150            | ל"ר         | כולל 15% העמסת שטחי שירות                                            |
| זכויות בנייה לא מנוצלות            | --               | --          |                                                                      |

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

| הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט |          |          |                                                                |
|--------------------------------------|----------|----------|----------------------------------------------------------------|
| שנת 2019                             | שנת 2020 | שנת 2021 | עלויות שהושקעו                                                 |
| 77,290                               | 77,290   | 105,327  | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                           |
| 429                                  | 3,389    | 8,612    | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות                         |
| --                                   | --       | --       | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות                               |
| 1,684                                | 4,342    | 7,210    | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                             |
| 79,403                               | 85,021   | 121,149  | סה"כ עלות מצטברת                                               |
| 79,403                               | 85,021   | 121,149  | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                        |
| 28,250                               | 28,250   | 213      | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                           |
| 39,640                               | 40,660   | 35,435   | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)            |
| 136,565                              | 152,601  | 152,601  | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)                   |
| 10,867                               | 9,454    | 6,588    | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהווונות בעתיד (אומדן) |
| 215,322                              | 230,965  | 194,837  | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                        |
| 1.1                                  | 3.7      | 7.5      | שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)                          |
| 1/2027                               | 10/2028  | 12/2027  | מועד השלמת בניה צפוי                                           |

[ד] שיווק הפרויקט

| שנת 2019 | שנת 2020 | שנת 2021 | הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 33.33%                                                      |
|----------|----------|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --       | --       | --       | חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                                                                     |
| --       | --       | --       | יחידות דיור (#)                                                                                |
| --       | --       | --       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              |
| --       | --       | --       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                |
| --       | --       | --       | יחידות דיור                                                                                    |
| --       | --       | --       | שטחי מסחר                                                                                      |
| --       | --       | --       | חוזים מצטברים עד לסוף התקופה                                                                   |
| --       | --       | --       | יחידות דיור (#)                                                                                |
| --       | --       | --       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              |
| --       | --       | --       | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                |
| --       | --       | --       | יחידות דיור                                                                                    |
| --       | --       | --       | שטחי מסחר                                                                                      |
| 362,034  | 392,144  | 392,144  | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)                                                     |
| --       | --       | --       | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)                                            |
| --       | --       | --       | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                          |
| 574      | 631      | 631      | יחידות דיור (#)                                                                                |
| 51,864   | 53,930   | 53,930   | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              |
| 1,150    | 1,150    | 1,150    | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                |
| 79,403   | 85,021   | 121,149  | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| --       | --       | --       | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח                                                   |

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט | סה"כ הכנסות שהוכרו/ שיוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל |
|--------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|
| עד ליום האחרון של שנת 2021           | --                                           | --                                   |

[ו] שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט                         | שנת 2021 | שנת 2020 | שנת 2019 |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| הכנסות צפויות בגין הפרויקט                                   | 392,144  | 392,144  | 362,034  |
| עלויות פרויקט צפויות                                         | 315,986  | 315,986  | 294,725  |
| רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט                          | 76,158   | 76,158   | 67,309   |
| מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה                            | --       | --       | --       |
| מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה                            | 76,158   | 76,158   | 67,309   |
| שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                       | 19.4     | 19.4     | 18.6     |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) | מסחר     | 20,000   | 25,000   |
| מגורים                                                       | 21,388   | 21,388   | 20,458   |

[ז] ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט                                                                          | השפעת עלייה של 5% | השפעת עלייה של 3% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 3% | השפעת ירידה של 5% |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 19,607            | 11,764            | 76,158                    | (11,764)          | (19,607)          |
| השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                | (9,742)           | (5,845)           | 76,158                    | 5,845             | 9,742             |

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט באלפי ש"ח (הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 33.33%)

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט                                        |            |                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| יתרות בדוח על המצב הכספי                                          | 31.12.2021 | מוצג כהלוואות לזמן קצר                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                   |            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                   | 31.12.2020 | מוצג כהלוואות לזמן קצר                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                   |            | מוצג כהלוואות לזמן ארוך                                                                                                                                                                                                                            |
| מוסד מלווה:                                                       |            |                                                                                                                                                                                                                                                    |
| תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:                   |            | 28.12.2021 ; 10.06.2019                                                                                                                                                                                                                            |
| סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):                                           |            | כ- 125 מיליון ש"ח                                                                                                                                                                                                                                  |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:                                           |            | כ- 23 מיליון ש"ח                                                                                                                                                                                                                                   |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):               |            | פריים + 0.4% - פריים + 0.6%                                                                                                                                                                                                                        |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                          |            | הלוואות מתחדשות כל חודשיים ;                                                                                                                                                                                                                       |
| תניות פיננסיות מרכזיות:                                           |            | אי העברת שליטה בחברות השותפות בפרויקט.                                                                                                                                                                                                             |
| תניות מרכזיות אחרות (לרבות : קצב מכירות וכדומה):                  |            | ל.ר.                                                                                                                                                                                                                                               |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:  |            | לא                                                                                                                                                                                                                                                 |
| האם מסוג non-recourse (כן/לא):                                    |            | לא                                                                                                                                                                                                                                                 |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: |            | לא נקבעו תנאים. מדובר בהסכם למימון קרקע. טרם נחתם הסכם לווי.                                                                                                                                                                                       |
| ביטחונות:                                                         |            | שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיהם לגבי המקרקעין, את כל זכויותיהם לפי הסכם הניהול והשיתוף וכן את כל זכויותיהם על פי חוזה הבניה. יצוין כי בהתאם להוראות הסכם המימון כ"א מהחברות אחראית לפירעון שליש (1/3) מהסכומים המובטחים. |

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

| סוג         | פירוט                                                                                                                                                  | הסכום המובטח 31.12.2021 (באלפי ש"ח) חלק החברה |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| שעבודים     | שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות של השותפים לפי הסכם הניהול והשיתוף וכן על כל הזכויות על פי חוזה הבניה. | 124,738                                       |
| דרגה ראשונה |                                                                                                                                                        |                                               |

|                          |    |
|--------------------------|----|
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) | -- |
|--------------------------|----|

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

| נתונים                                                                          | הנתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 33.33% |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 76,158                                                                          | רווח גולמי צפוי:                           |
| 13,035                                                                          | התאמות לעודפים, סה"כ:                      |
| 89,193                                                                          | סה"כ עודפים צפויים למשיכה:                 |
| 10/2027                                                                         | מועד צפוי למשיכת עודפים                    |
| לא נקבעו תנאים- בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה. |                                            |
| תנאים מתלים למשיכת עודפים                                                       |                                            |

9.4.3 פרויקט "האגם"

[א] הצגת הפרויקט

| פרטים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | סעיף                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| "האגם"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | שם הפרויקט                                 |
| רמת גן                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | מיקום הפרויקט                              |
| פרויקט פינני-בינוי, במסגרתו נהרסו שלושה בניינים ישנים הקיימים על המקרקעין וכוללים 44 יחידות דיור, ובמקומם ייבנו שלושה בנייני מגורים חדשים הכוללים 180 יחידות דיור וחניון תת-קרקעי, כאשר מתוך יחידות הדיור האמורות 123 דירות ייוותרו בידי היזמים וישווקו בשוק החופשי. בנוסף, החברה רכשה זכויות לשתי דירות נוספות בפרויקט. | תיאור קצר של הפרויקט                       |
| 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט                |
| הפרויקט מבוצע במסגרת "חברה לפינני ובינוי-רמת השקמה" בע"מ- חברה פרטית ייעודית לייזום הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                             | מבנה האחזקה בפרויקט                        |
| צ.מ.ח המרמן בע"מ; ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                           | ציון שמות השותפים לפרויקט                  |
| שיטת השווי המאזני                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | שיטת הצגה בדוחות הכספיים                   |
| בדצמבר 2020 התקשרה החברה עם צד שלישי שאינו קשור לחברה ("המוכר") בהסכם לרכישת מלוא אחזקותיו של המוכר, המהוות 50% מההון המונפק והנפרע חברה לפינני ובינוי-רמת השקמה" בע"מ; וכן להעמדת הלוואה חלף המוכר לחברת הפרויקט ואשר יתרתה למועד הדוח היא כ-13 מיליון ש"ח; הכל בתמורה לסכום כולל של כ-28 מיליון ש"ח.                   | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט        |
| 3,651 מ"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט               |
| 11/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)      |
| 2026                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)       |
| 2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)      |
| 2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | מועד סיום שיווק צפוי/בפועל                 |
| טרם נחתם הסכם מחייב, אולם ישנם הסכמות בקשר למחיר ביצוע הפרויקט.                                                                                                                                                                                                                                                          | הסכמים עם קבלני ביצוע                      |
| בעלות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | זכויות משפטיות בקרקע                       |
| הסכמי פינני בינוי ושירותי בניה.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינני בינוי/אחר) |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט    |
| ל"ר                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?       |
| --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט        |
| --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | נושאים מיוחדים                             |

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 50%)

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 |                  |             |                                                                          |
|------------------------------------|------------------|-------------|--------------------------------------------------------------------------|
| מצב תכנוני נוכחי                   |                  |             |                                                                          |
| סוג מלאי                           | סה"כ שטחים (מ"ר) | סה"כ יחידות | הערות                                                                    |
| יחידות דיור                        | 15,278           | 125         | יח"ד לשיווק: מזה 123 יח"ד במסגרת הפרויקט ו-2 יח"ד נוספות, השייכות לחברה. |
| שטחי מסחר                          | --               | --          |                                                                          |
| זכויות בנייה לא מנוצלות            | --               | --          |                                                                          |

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

| הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט | שנת 2021                                                      | שנת 2020 | שנת 2019 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------|----------|----------|
| עלויות שהושקעו                    | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                          | 25,018   | 23,690   |
|                                   | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות                        | 24,296   | 5,134    |
|                                   | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות                              | 2,518    | --       |
|                                   | עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)                             | 2,755    | 1,389    |
|                                   | סה"כ עלות מצטברת                                              | 54,587   | 30,213   |
|                                   | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                       | 54,587   | 30,213   |
| עלויות שטרם הושקעו ושיעור השלמה   | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                          | 3,762    | 5,090    |
|                                   | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)           | 11,352   | 30,515   |
|                                   | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)                  | 96,015   | 101,433  |
|                                   | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) | 2,519    | 3,884    |
|                                   | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                       | 113,648  | 140,922  |
|                                   | שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)                         | 21.2     | 4.6      |
|                                   | מועד השלמת בניה צפוי                                          | 3/2026   | 3/2026   |
|                                   |                                                               |          | --       |

[ד] שיווק הפרויקט

| הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט 50%             | שנת 2021                                                                                       | שנת 2020 | שנת 2019 |
|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| חוזים שנחתמו בתקופה השוטפת                         | יחידות דיור (#)                                                                                | 68       | --       |
|                                                    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              | 8,215    | --       |
|                                                    | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                | --       | --       |
| מחיר ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה השוטפת        | יחידות דיור                                                                                    | 25,453   | --       |
|                                                    | שטחי מסחר                                                                                      | --       | --       |
|                                                    | יחידות דיור (#)                                                                                | 68       | --       |
| חוזים מצטברים עד לסוף התקופה                       | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              | 8,215    | --       |
|                                                    | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                | --       | --       |
|                                                    | יחידות דיור                                                                                    | 25,453   | --       |
| מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחוזים שנחתמו עד סוף התקופה | יחידות דיור                                                                                    | --       | --       |
|                                                    | שטחי מסחר                                                                                      | --       | --       |
|                                                    | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)                                                     | 218,753  | 186,213  |
| שיעור השיווק של הפרויקט (לפי חלק החברה 50%)        | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)                                            | 106,538  | --       |
|                                                    | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                          | 47.8     | --       |
|                                                    | יחידות דיור (#)                                                                                | 57       | 125      |
| שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים                      | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              | 7,063    | 15,278   |
|                                                    | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                | --       | --       |
|                                                    | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי | 26,095   | 30,213   |
| מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח       | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח                                                   | 19       | 3        |
|                                                    | מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח                                       | 28,409   | --       |
|                                                    |                                                                                                |          | --       |

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל |
|-----------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| עד ליום האחרון של שנת 2021        | 1,918                                       | 40,208                               |
| שנת 2022                          | 20,924                                      | 13,266                               |
| שנת 2023                          | 26,155                                      | 9,950                                |
| שנת 2024                          | 26,155                                      | 9,950                                |
| שנת 2025                          | 20,924                                      | 13,194                               |
| שנת 2026 ואילך                    | 10,462                                      | 19,970                               |
| סה"כ                              | 106,538                                     | 106,538                              |

[ו] שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט                            | שנת 2021 | שנת 2020 | שנת 2019 |
|--------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| הכנסות צפויות בגין הפרויקט                                   | 218,753  | 186,213  | --       |
| עלויות פרויקט צפויות                                         | 168,235  | 171,135  | --       |
| רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט                          | 50,518   | 15,078   | --       |
| מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה                            | 355      | --       | --       |
| מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה                            | 50,163   | 15,078   | --       |
| שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                       | 23.1     | 8.1      | --       |
| מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) | מגורים   | 24,377   | --       |
|                                                              | מסחר     | --       | --       |

[ז] ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר                                                             |                   |                   |                           |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| הנתונים לפי 50% חלק החברה בפרויקט                                                                             | השפעת עלייה של 5% | השפעת עלייה של 3% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 3% | השפעת ירידה של 5% |
| השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 5,611             | 3,366             | 50,163                    | (3,366)           | (5,611)           |
| השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                | (5,682)           | (3,409)           | 50,163                    | 3,409             | 5,682             |

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט באלפי ש"ח (הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט 50%)

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט                                                                                                                                                                  |            |                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------------------|
| יתרות בדוח על המצב הכספי                                                                                                                                                                    | 31.12.2021 | -- מוצג כהלוואות לזמן קצר  |
|                                                                                                                                                                                             |            | -- מוצג כהלוואות לזמן ארוך |
|                                                                                                                                                                                             | 31.12.2020 | -- מוצג כהלוואות לזמן קצר  |
|                                                                                                                                                                                             |            | -- מוצג כהלוואות לזמן ארוך |
| מוסד מלווה:                                                                                                                                                                                 |            |                            |
| תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:                                                                                                                                             |            |                            |
| סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):                                                                                                                                                                     |            |                            |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:                                                                                                                                                                     |            |                            |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):                                                                                                                                         |            |                            |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                                                                                                                                                    |            |                            |
| תניות פיננסיות מרכזיות (לפי 100%- חלק החברה 50%):                                                                                                                                           |            |                            |
| תניות מרכזיות אחרות (לרבות: קצב מכירות וכדומה):                                                                                                                                             |            |                            |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:                                                                                                                            |            |                            |
| האם מסוג non-recourse (כן/לא):                                                                                                                                                              |            |                            |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים:                                                                                                                           |            |                            |
| ביטחונות:                                                                                                                                                                                   |            |                            |
| שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיהם לגבי המקרקעין, את כל זכויותיהם על פי חוזה הבניה ; משכנתא בדרגה ראשונה בסכום של 800 מיליון ש"ח על מלוא זכויותיהם של בעלי מקרקעין ; |            |                            |

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

| סוג                      | פירוט                                                                                                                  | הסכום המובטח<br>31.12.2021 (באלפי<br>ש"ח)<br>חלק החברה |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| שעבודים                  | שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות של וכן על כל הזכויות על פי חוזה הבניה. | 251,469                                                |
| דרגה ראשונה              |                                                                                                                        |                                                        |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) |                                                                                                                        | --                                                     |

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

| נתונים                                                                          | הנתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט 50% |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 50,518                                                                          | רווח גולמי צפוי:                        |
| 31,050                                                                          | התאמות לעודפים, סה"כ:                   |
| 81,568                                                                          | סה"כ עודפים צפויים למשיכה:              |
| בסיום הבניה. למועד הדוח עדיין לא ידוע.                                          | מועד צפוי למשיכת עודפים                 |
| לא נקבעו תנאים- בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה. | תנאים מתלים למשיכת עודפים               |

9.4.4 פרויקט "נווה גן"

[א] הצגת הפרויקט

| פרטים                                                            | סעיף                                       |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| "נווה גן"                                                        | שם הפרויקט                                 |
| רמת השרון                                                        | מיקום הפרויקט                              |
| פרויקט להקמת 548 יח"ד ב 4 מגרשים:                                | תיאור קצר של הפרויקט                       |
| מגרש 27 - 170 יח"ד;                                              |                                            |
| מגרש 28 - 150 יח"ד;                                              |                                            |
| מגרש 29 - 79 יח"ד;                                               |                                            |
| מגרש 30 - 149 יח"ד                                               |                                            |
| מגרש 27 - 25%;                                                   | חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט                |
| מגרשים 28,29 ו-30 - 50%.                                         |                                            |
| שעור ההחזקה המשוקלל - כ- 42.2%                                   |                                            |
| הפרויקט מוחזק ע"י החברה ואי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ. | מבנה האחזקה בפרויקט                        |
| צ.מ.ח המרמן בע"מ, אי סי אר מגורים 2021 צפון תל אביב בע"מ         | ציון שמות השותפים לפרויקט                  |
| מלאי עסקי                                                        | שיטת הצגה בדוחות הכספיים                   |
| 2021                                                             | מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט        |
| 17,637 מ"ר                                                       | שטח הקרקע עליה ייבנה הפרויקט               |
| 2023                                                             | מועד התחלת עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)      |
| 2027                                                             | מועד סיום עבודות הקמה (בפועל/מתוכנן)       |
| 2021                                                             | מועד התחלת שיווק בפרויקט (צפוי/בפועל)      |
| 2027                                                             | מועד סיום שיווק צפוי/בפועל                 |
| טרם נחתמו                                                        | הסכמים עם קבלני ביצוע                      |
| הסכם חכירה מהוות מול רמ"י                                        | זכויות משפטיות בקרקע                       |
| ל"ר                                                              | הסכמים מיוחדים (קומבינציה/פינוי בינוי/אחר) |
| --                                                               | חשיפות מהותיות של התאגיד המדווח לפרויקט    |
| ל"ר                                                              | אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת?       |
| --                                                               | דיון בקיומן של תשתיות בקרבת הפרויקט        |
| --                                                               | נושאים מיוחדים                             |

[ב] מצבו התכנוני של הפרויקט (הנתונים לפי 100%. חלק החברה בפרויקט כ-42.2%)

| מצב תכנוני לפרויקט ליום 31.12.2021 |             |                  |          |
|------------------------------------|-------------|------------------|----------|
| מצב תכנוני נוכחי                   |             |                  |          |
| הערות                              | סה"כ יחידות | סה"כ שטחים (מ"ר) | סוג מלאי |
| יחידות דיור                        | 548         | 54,656           |          |
| שטחי מסחר                          | --          | --               |          |
| זכויות בנייה לא מנוצלות            | --          | --               |          |

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

| שנת 2019 | שנת 2020 | שנת 2021 | הנתונים לפי כ- 42.2% <sup>51</sup> חלק החברה בפרויקט          |
|----------|----------|----------|---------------------------------------------------------------|
| --       | --       | 477,421  | עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה                          |
| --       | --       | 2,351    | עלויות מצטברות בגין פיתוח, מסים ואגרות                        |
| --       | --       | --       | עלויות מצטברות בגין בנייה ואחרות                              |
| --       | --       | 6,059    | עלויות מצטברות בגין מימון (שהוונו)                            |
| --       | --       | 485,831  | סה"כ עלות מצטברת                                              |
| --       | --       | 485,831  | סה"כ עלות מצטברת בספרים                                       |
| --       | --       | 7,134    | עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)                          |
| --       | --       | 28,781   | עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)           |
| --       | --       | 239,049  | עלויות בגין בנייה ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)                  |
| --       | --       | 27,418   | עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד (אומדן) |
| --       | --       | 302,382  | סה"כ עלות שנתורה להשלמה                                       |
| --       | --       | 2.8      | שיעור השלמה (כספי) (לא כולל קרקע) (%)                         |
| ל"ר      | ל"ר      | 10/2027  | מועד השלמת בניה צפוי                                          |

[ד] שיווק הפרויקט

| שנת 2019 | שנת 2020 | שנת 2021  | הנתונים לפי 100% חלק החברה בפרויקט %                                                           |
|----------|----------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| --       | --       | 180       | יחידות דיור (#)                                                                                |
| --       | --       | 17,242    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              |
| --       | --       | --        | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                |
| --       | --       | 42,860    | יחידות דיור                                                                                    |
| --       | --       | --        | שטחי מסחר                                                                                      |
| --       | --       | 180       | יחידות דיור (#)                                                                                |
| --       | --       | 17,242    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              |
| --       | --       | --        | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                |
| --       | --       | 42,860    | יחידות דיור                                                                                    |
| --       | --       | --        | שטחי מסחר                                                                                      |
| --       | --       | 1,009,453 | סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט (באלפי ש"ח)                                                     |
| --       | --       | 372,086   | סה"כ הכנסות צפויות מחוזים שנחתמו במצטבר (באלפי ש"ח)                                            |
| --       | --       | 36.9      | שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה (%)                                                          |
| --       | --       | 368       | יחידות דיור (#)                                                                                |
| --       | --       | 37,414    | יחידות דיור (מ"ר)                                                                              |
| --       | --       | --        | שטחי מסחר (מ"ר)                                                                                |
| --       | --       | 309,974   | סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי |
| --       | --       | 35        | מספר חוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח                                                   |
| --       | --       | 43,059    | מחיר ממוצע למ"ר לחוזים שנחתמו מתום התקופה ועד תאריך הדוח                                       |

<sup>51</sup> הנתונים מוצגים על ידי חישוב נפרד לגבי המגרשים, בהם החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות ולגבי המגרש, בו החברה מחזיקה ב- 25% מהזכויות.

[ה] הכרה בהכנסה מחוזי מכירה מחייבים בפרויקט ומקדמות שצפויות להתקבל בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי כ- 42.2% חלק החברה בפרויקט | סה"כ הכנסות שהוכרו/שיוכרו בגין חוזים חתומים | סה"כ מקדמות שנתקבלו / שצפויות להתקבל |
|----------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|
| עד ליום האחרון של שנת 2021             | --                                          | 52,26,213                            |
| שנת 2022                               | --                                          | 17,294                               |
| שנת 2023                               | 37,209                                      | 51,881                               |
| שנת 2024                               | 111,626                                     | 69,175                               |
| שנת 2025                               | 111,626                                     | 69,175                               |
| שנת 2026 ואילך                         | 111,625                                     | 138,348                              |
| סה"כ                                   | 372,086                                     | 372,086                              |

[ו] שיעור רווחיות גולמית כוללת בפרויקט (באלפי ש"ח)

| הנתונים לפי כ- 42.2% חלק החברה בפרויקט                      | שנת 2021  | שנת 2020 | שנת 2019 |
|-------------------------------------------------------------|-----------|----------|----------|
| הכנסות צפויות בגין הפרויקט                                  | 1,009,453 | --       | --       |
| עלויות פרויקט צפויות                                        | 788,213   | --       | --       |
| רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט                         | 221,240   | --       | --       |
| מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה                           | --        | --       | --       |
| מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה                           | 221,240   | --       | --       |
| שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)                      | 21.9      | --       | --       |
| מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב רווח גולמי שטרם הוכר (לפי שימושים) | מגורים    | 43,705   | --       |
|                                                             | מסחר      | --       | --       |

[ז] ניתוחי רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בפרויקט (באלפי ש"ח)

| ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר                                                             |                   |                   |                           |                   |                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| הנתונים לפי 33.33% חלק החברה בפרויקט                                                                          | השפעת עלייה של 5% | השפעת עלייה של 3% | סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר | השפעת ירידה של 3% | השפעת ירידה של 5% |
| השפעת שינוי במחירי המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזי מכירה מחייבים, למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר | 31,868            | 19,121            | 221,240                   | (19,121)          | (31,868)          |
| השפעת שינוי בעלויות ההקמה למ"ר על הרווח הגולמי הצפוי שטרם הוכר                                                | (15,119)          | (9,071)           | 221,240                   | 9,071             | 15,119            |

[ח] מימון ספציפי ומסגרות ליווי לפרויקט באלפי ש"ח (הנתונים לפי חלק החברה בפרויקט כ- 42.2%)

| מימון ספציפי שנלקח לפרויקט                                        |            |                                                                          |                         |
|-------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| יתרות בדוח על המצב הכספי                                          | 31.12.2021 | מוצג כהלוואות לזמן קצר                                                   |                         |
|                                                                   |            | 432,500                                                                  | מוצג כהלוואות לזמן ארוך |
|                                                                   | 31.12.2020 | מוצג כהלוואות לזמן קצר                                                   |                         |
|                                                                   |            |                                                                          | מוצג כהלוואות לזמן ארוך |
| מוסד מלווה:                                                       |            | בנק הפועלים                                                              |                         |
| תאריך אישור הלוואה / מסגרת ותאריך נטילת הלוואה:                   |            | 13.09.2021 ; 18.04.2021                                                  |                         |
| סה"כ מסגרת (באלפי ש"ח):                                           |            | 434,747                                                                  |                         |
| מתוכה, יתרה שטרם נוצלה:                                           |            | --                                                                       |                         |
| מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית (ניתן לציין טווח):               |            | פריים +0.2%                                                              |                         |
| מועדי פירעון קרן וריבית:                                          |            | פרעון קרן- אפריל 2023. פרעון ריבית- כל חודש ;                            |                         |
| תניות פיננסיות מרכזיות:                                           |            | אין                                                                      |                         |
| תניות מרכזיות אחרות (לרבות : קצב מכירות וכדומה):                  |            | אין                                                                      |                         |
| ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח:  |            | לא                                                                       |                         |
| האם מסוג non-recourse (כן/לא):                                    |            | לא                                                                       |                         |
| תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות ציון האם התקיימו התנאים: |            | מדובר באשראי למימון רכישת מקרקעין. טרם נחתם הסכם ליווי.                  |                         |
| ביטחונות:                                                         |            | שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום את מלוא זכויותיהם לגבי המסרקעין. |                         |

[ט] שעבודים המוטלים על הפרויקט

| סוג                      | פירוט                                                                            | הסכום המובטח<br>31.12.2021 (באלפי<br>ש"ח)<br>חלק החברה |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| שעבודים                  | שעבוד קבוע ראשון בדרגה וללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות במקרקעין ועל כל הזכויות. | 434,747                                                |
| דרגה ראשונה              |                                                                                  |                                                        |
| אחר (הערות אזהרה וכיו"ב) |                                                                                  | --                                                     |

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

| נתונים                                                                           | הנתונים לפי 100% חלק החברה<br>בפרויקט % |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 221,240                                                                          | רווח גולמי צפוי:                        |
| 29,399                                                                           | התאמות לעודפים, סה"כ:                   |
| 250,639                                                                          | סה"כ עודפים צפויים למשיכה:              |
| 08/27                                                                            | מועד צפוי למשיכת עודפים                 |
| לא נקבעו תנאים - בפועל עודפי הפרויקט משוחררים על פי רוב בכפוף לסיום בניה ומכירה. |                                         |
|                                                                                  | תנאים מתלים למשיכת עודפים               |

#### 9.4.5 פרויקטים בשלבי משא ומתן

למועד דוח זה נמצאת החברה בשלבים שונים של משאים ומתנים שנערכים במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובדיקות של מספר פרויקטים נוספים, ובכלל זאת בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי/תמ"א 38/2. למועד הדוח הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את סיכויי ההשלמה של משאים ומתנים אלה. אין כל בטחון שמשאים ומתנים אלה, כולם או חלקם, יתממשו בסופו של דבר לכדי הסכם מחייב.

#### 9.5 תחרות

תחום הייזום מאופיין בתחרות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. לאור הגידול בביקושים לשטחי מקרקעין המיועדים לבניה למגורים לצד היצע נמוך של קרקעות כאמור (בייחוד באזורי ביקוש), בשנים האחרונות ניכרת תחרות גבוהה ביותר במכרזים שמפרסמת רמ"י (הן בפרויקטים במתכונת 'מחיר למשתכן'/'דיור מופחת' והן בפרויקטי 'שוק החופשי').

התחרות הינה הן על המחיר והן על תנאי המימון והמפרט הטכני. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע דירות יד שניה.

התחרות קיימת הן בתחום של חיפוש ואיתור מקרקעין מתאימים למטרות ייזום, פיתוח, הקמה או מכירה והן באיתור רוכשים לנכסי החברה. החברה מייעדת את הדירות המוקמות על-ידה למכירה ללקוחות בעלי יכולת כלכלית משתנה, בהתאם לאיזור הגאוגרפי בו היא בונה.

בפרויקטים של התחדשות עירונית התחרות הינה בעיקר מול גופים יזמיים נוספים השואפים לקבל הסכמות מהדיירים בפרויקטים האמורים ומתבטאת הן ביכולת לאתר מתחמים מתאימים והן בהצעות המוצעות לדיירים.

במסגרת תחום הביצוע, מבצעת החברה, עבור צדדים שלישיים, באמצעות סיון ביצוע, עבודות בניה קבלניות של פרויקטים בתחום הנדלי"ן בישראל. לשם ביצוע הפרויקט מתקשרת סיון ביצוע עם מזמין הפרויקט בהסכם המסדיר את אופן ביצוע הפרויקט, כמפורט להלן. בנוסף החברה מבצעת עבודות קבלניות עבור הפרויקטים אותם היא יוזמת בעצמה (לרבות פרויקטים בהם היא שותפה עם אחרים).

#### מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום ביצוע עבודות בניה הינו רחב ומגוון. בתחום זה פועלים גופים רבים העוסקים בביצוע עבודות בנייה קבלניות, בהיקפים שונים, החל ביזמים קטנים המבצעים פרויקטים בודדים הכוללים מספר קטן של יחידות, וכלה בחברות גדולות אשר מבצעות בו זמנית מספר פרויקטים הכוללים אלפי יחידות ובמורכבות הנדסית משמעותית.

ככלל, הרווחיות במסגרת ביצוע הפרויקט נקבעת בעיקר בהתאם לתנאי השוק בתקופת ההתקשרות, אשר משפיעים על היקף ההתקשרויות ועל תנאיהן, לרבות תנאי ההסכם עם מזמין העבודה ואופן ניהול הפרויקט על ידי החברה.

ענף ביצוע עבודות הבניה בישראל מתמודד בשנים האחרונות עם הירידה במספר העובדים בענף, עם קושי במציאת כוח אדם מקצועי ועם עליית עלות תשומות בענף, כגון עלויות כוח אדם וחומרי בניין.

בנוסף, במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בניה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבנייה, לרבות חיוב קבלנים באתרי בנייה מסוימים (בהתאם לגודלם) למנות עוזר בטיחות, הגברת תדירות ביקורי פיקוח, הגדלת היקף צווי הבטיחות, הטלת קנסות מנהליים, וכן קידום חקיקה להסדרת תחום הבטיחות באתרי הבנייה (לרבות בדרך של הטלת אחריות בגין מפגעי בטיחות על יזמים). בהקשר זה יצוין, כי במהלך שנת 2020 הושקה על ידי מטה הבטיחות והתאחדות הקבלנים בוני הארץ 'תכנית כוכבים', אשר מטרתה לדרג חברות בנייה לפי מערכת ניהול הבטיחות שהן מיישמות בפועל, וזאת על מנת לקדם את הנעת הקבלנים לקחת אחריות על ביצועי הבטיחות ואיכות הביצוע<sup>53</sup>. למועד פרסום הדוח, לאחר תהליך בדיקה שנערך באתרי החברה במהלך, קיבלה החברה את "כוכב" הבטיחות הראשון, ואילו סיון ביצוע קיבלה את "כוכב" הבטיחות השני.

להלן תיאור עיקרי התנאים הנכללים, על פי רוב, בהסכמים לביצוע עבודות בנייה, בהם מעורבות החברה או סיון ביצוע, כקבלן מבצע (בסעיף זה, החברה וסיון ביצוע, להלן יחד: "**החברה**"):

- החברה נדרשת להפקיד ערבות ביצוע להבטחת ביצוע העבודות המבוצעות על ידה ו/או לקיום הסכם הביצוע על ידה. במועד השלמת העבודות וסיכום החשבון הסופי מוחלפת, בדרך כלל, ערבות הביצוע בערבות "טיב עבודות" לתקופות הבדק והאחריות או לתקופה אחרת, כפי שנקבע בהסכם הביצוע.
- עד למועד השלמת עבודות הביצוע, מוקנית למזמין העבודה, עמו מתקשרת החברה, זכות עיכובן על כספים המגיעים לחברה, בסכום הנע עד 5% מתוך התמורה הכוללת לחברה.
- לרוב, מזמין העבודה ממנה חברת פיקוח או מפקח או מנהל לפרויקט, אשר תפקידו לבדוק את אופן ביצוע העבודות, איכותן, התקדמות העבודה והחשבוניות, המוגשים על-ידי החברה. חשבוניות ביניים מוגשים, בדרך כלל, מדי חודש, ומאושרים לתשלום על-ידי המפקח.
- בגין הקמת הפרויקט, זכאית החברה לתשלום קבוע, מאת מזמין העבודה, אשר נקבע במשא ומתן בין הצדדים, טרם התחלת ביצוע עבודות הבנייה. התשלום צמוד למדד תשומות הבנייה למגורים ומשולם, על פי רוב, בהתאם להשגת אבני דרך במסגרת הפרויקט. אבני דרך מתבססים בדרך כלל על התקדמות שלבי הבניה בפועל כגון: גמר יסודות, גמר בניית שלד בניין, גמר חיפוי חוץ, השלמת טיח פנים, ריצוף וכיוב'. עד להשלמת כל שלב בביצוע הפרויקט, נושא הקבלן המבצע בעלויות הבנייה לצורך השלמת אותו שלב. לעיתים אין בהכרח התאמה בין הוצאות הקבלן לבין תנאי התשלום שנקבעו בחוזה, ועל כן עשויים להיגרם לקבלן המבצע, באופן זמני, פערים כספיים נקודתיים בין הוצאותיו בפועל לבין ההכנסות להן הוא זכאי מאת היזם.

<sup>53</sup> תוכנית זאת מציעה לתגמל חברות שיבנו ויפעילו באופן וולנטרי מערכות מתקדמות לניהול בטיחות. בהתאם לתכנית כאמור חברת בניה יכולה לקבל עד 5 כוכבי בטיחות כאשר קבלת כוכב תלויה בזכאות לכוכב קודם באופן המבטיח קיומו של תהליך שיפור בתוך הארגון.

- תשלומי הביניים על חשבון ביצוע העבודות נעשים, בדרך כלל, בתנאים של שוטף + 30 עד שוטף + 45. תשלומים אלה מהווים תשלומי ביניים על חשבון התמורה המגיעה לחברה וכפופים לבדיקה ו/או מדידה סופית הנעשית עם סיום העבודות. על-פי רוב התשלומים צמודים למדד תשומות הבניה.
- מזמין העבודה, רשאי לשנות את היקף הפרויקט, לבקש מהחברה לבצע עבודות נוספות במסגרת הפרויקט, להאריך את לוחות הזמנים לביצוע העבודות בפרויקט, ואף להורות על הפסקת ביצוע העבודות לפרק זמן מסוים או לצמיתות. הסכמי הביצוע קובעים, על-פי רוב, מנגנוני פיצוי לחברה בגין שינויים כאמור.
- הסכמי הביצוע כוללים, על-פי רוב, מנגנון פיצוי, על-פיו מחויבת החברה בתשלום פיצויים במקרה של פיגור מצידה בלוחות הזמנים לביצוע העבודות.
- החברה רשאית להעסיק קבלני משנה, תוך שמירת התחייבותיה כלפי מזמין העבודה, על פי הסכם הביצוע. בחלק מהמקרים העסקת קבלני משנה מחייבת הסכמה מראש של המזמין.

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2021 ועד למועד הדוח בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים וסעיף 23 לחלק זה.**

#### 10.1 שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לגידול ו/או לקיטון בביקושים בתחום הבנייה למגורים השפעה על היקף הפעילות ורווחיותו. הרעה במצב הכלכלי עלולה להביא לירידה חדה בביקושים, לירידה בהיקפי הביצוע ולירידות משמעותיות במחירי המכירה. כמו כן, האטה בשיעור הצמיחה, התייקרות עלות גיוס הכסף ועלייה מתמשכת במחירי מרכיבים בסיסיים בתשומות הבניה עלולים למתן נכונות קבלנים להיכנס לפרויקטים חדשים.

בנוסף, הקשחת התנאים שמעמידים בנקים בישראל למימון הפעילות העסקית בישראל, בין היתר, מימון פרויקטים בענף הנדל"ן, עלולה להביא לקשיי מימון ואף להפרעה בפעילותן של מספר חברות בנייה. נסיבות אלה משפיעות בהכרח לרעה על רווחיות חברות קבלניות בפרויקטים לבניה.

בשנים האחרונות חלה עלייה בעלות שכר העבודה המהווה חלק משמעותי מהעלויות בתחום קבלנות הבנייה. כמו כן, קיצוץ מכסות העובדים הזרים, בהתאם לרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני תחום העסקת עובדים זרים בענף הבניה, סגרים בשטחי יהודה שומרון ועזה, וההגבלות בשל התפשטות נגיף הקורונה, גורמים למחסור בפועלים בענף, להתייקרות בשכר העבודה ולירידה בתפוקת העבודה, לנוכח העסקת פועלים מקומיים פחות מיומנים. בנוסף, בשנת 2021 חלה עלייה ניכרת בעלות חומרי הגלם המשמשים לבנייה, שהתבטאה בעלייה במדד תשומות הבניה. לפרטים אודות השפעת רפורמות ממשלתיות שונות על זמינות כוח אדם זר בענף הבניה, ראה סעיף 12 לדוח הדירקטוריון.

#### 10.2 גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הביצוע

להערכת החברה, גורמי ההצלחה העיקריים התורמים להצלחה בתחום הינם:

- יכולת ביצוע הנדסית המאפשרת מתן פתרונות חלופיים לדרישות הביצוע של מזמיני העבודה, תוך תיאום בין הגורמים השונים הפועלים באתרי הבניה;
- שביעות רצון מזמיני העבודה;
- איתנות פיננסית;
- ידע, ניסיון ויכולת ניהול וביצוע של פרויקטי בניה;
- עמידה בלוחות זמנים ואיכות ביצוע העבודה וצמצום היקף התיקונים לאחר מסירת העבודות;
- יכולת התאמה מקסימלית של תשומות ותקורות ניהוליות להיקפי הביצוע המשתנים;
- קיומו של מערך שירות וטיפול בדיירים בבניה למגורים.

**חסמי הכניסה**

בתחום קבלנות הבניה למגורים, סף הכניסה נמוך, היות שהכישורים ההנדסים הנדרשים לביצוע עבודות הקבלנות הינם נמוכים יחסית לקבלנות בניה אחרת. כפועל יוצא מכך, בתחום קבלנות הבניה למגורים קיימים בענף מתחרים רבים שחלקם אף מזדמנים ואינם פעילים באופן קבוע בענף.

חסמי הכניסה העיקריים בתחום הבניה הינם היכולת לגייס כוח אדם מיומן ורישוי, היינו קבלת רישיון קבלן ורישום בספר רשם הקבלנים. חלק מהמכרזים המפורסמים על ידי משרדי הממשלה דורשים כתנאי מוקדם להשתתפות בהם אישור "קבלן מוכר". כמו כן, קיימים תנאי מכרזים הקובעים דרישות סף נוספות, המשתנות ממכרז למכרז, כגון העמדת ערבויות בהיקפים מסוימים, הון עצמי או היקף פעילות וניסיון קודם בביצוע פרויקטים. בנוסף לחסמים אלה, קיימים להערכת החברה חסמים נוספים, כגון הון עצמי ויכולת פיננסית, מוניטין וניסיון קודם המשפיעים על היכולת להימנות על רשימת הקבלנים המוזמנים להשתתף במכרזים לביצוע עבודות.

**חסמי היציאה**

חסמי היציאה העיקריים בתחום הבניה הינם: תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים והתחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים וכלפי גופים מממנים.

10.4 מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים שחלים בו

ענף ביצוע עבודות הבניה בישראל הינו ענף רווי מתחרים. קיימות בישראל אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע של פרויקטים לבניה, המסוגלות לספק את השירותים אותם מעניקה החברה. בנוסף פועלים בתחום "קבלנים מזדמנים" רבים, המציעים למזמינים עבודות קבלנות במחירים נמוכים ובשיעורי רווחיות נמוכים. להערכת החברה, חלקה של החברה בשוק אינו מהותי ואין באפשרותה לסמן חברה כזו או אחרת כמתחרה עיקרית שלה. החברה מתמודדת עם התחרות באמצעות הקפדה על בניה איכותית, מתן דגש על איכות השירות ואמינות החברה, בחינה וייעול מתמידים של ערוצי השיווק ושמירת המיצוב והמיתוג של החברה.

נתונים מצרפיים (באלפי ש"ח) ליום 31 בדצמבר 2021 אודות פרויקטים של החברה ושל סיון ביצוע (חלק החברה) אשר היו בביצוע בשנים 2019-2021 :

| מס' פרויקטים בביצוע | הכנסות מצטברות עד לתום שנת |      |      | הכנסות צפויות ליום 31.12.2021 | סה"כ הכנסות צפויות + בפועל | ליום 31 בדצמבר שיעור השלמה בשנת |         |         | מקדמות שהתקבלו ליום 31.12.2021 | סך הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים בשנת 2021 | שיעור הכנסות שהוכרו בגין הפרויקטים מכלל הכנסות החברה במאוחד לשנת 2021 |        |         |     |
|---------------------|----------------------------|------|------|-------------------------------|----------------------------|---------------------------------|---------|---------|--------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------|---------|-----|
|                     | 2019                       | 2020 | 2021 |                               |                            | 2019                            | 2020    | 2021    |                                |                                           |                                                                       |        |         |     |
|                     | 8                          | 8    | 11   | 297.306                       | 296.918                    | 391.404                         | 669.905 | 967.211 | 30%                            | 38%                                       | 41%                                                                   | 18.472 | 203.532 | 61% |

| עלויות שהוכרו במצטבר עד לתום שנת |         |         | עלויות צפויות עד ליום 31.12.2021 | סה"כ עלויות צפויות + בפועל | רווח גולמי מצטבר עד לתום שנת |        |        | יתרת רווח גולמי צפוי ליום 31.12.2021 | סה"כ רווח גולמי מצטבר בפועל + צפוי | שיעור רווח גולמי מצטבר |      |      |
|----------------------------------|---------|---------|----------------------------------|----------------------------|------------------------------|--------|--------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------|------|------|
| 2019                             | 2020    | 2021    |                                  |                            | 2019                         | 2020   | 2021   |                                      |                                    | 2019                   | 2020 | 2021 |
| 258,806                          | 262,453 | 358,029 | 611,767                          | 870,573                    | 38,500                       | 34,465 | 33,375 | 58,138                               | 96,638                             | 13%                    | 12%  | 9%   |

הנתונים בסעיפים 10.5 ו- 10.6 להלן המתייחסים להכנסות ועלויות צפויות, לרווחים גולמיים צפויים ולמועד סיום משוער, מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הסכמים עם לקוחות ועל הערכות של הנהלת החברה. הערכות אלה עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית, מהצפוי, כתוצאה מעיכובים בלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקט, העדר שליטה של החברה בקצב התפתחות חלק מהעבודות בפרויקט התלוי בקבלני המשנה ו/או ביזם ו/או כתוצאה מעלייה במחירי חומרי הגלם והתייקרות שכר העובדים, משינויים במצב הכלכלי במשק, משינויים באומדני עלויות והכנסות ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק זה.

כולל הפרויקטים שלגביהם נחתמו חוזה ביצוע מחייבים עד למועד פרסום דוח זה.

| שם הפרויקט                   | חברה מבצעת        | סוג ההתקשרות | מזמין                                                                 | מקום וסוג הפרויקט                 | מועד תחילת הבניה | מועד סיום פרויקט משוער | מס' יחידות דיור | שטח בנייה (מ"ר ברוטו) | סטאטוס למועד הדוח | תמורה חוזית כללית- חלק החברה                                                             | שיעור ביצוע הנדסי ליום 31 בדצמבר 2021 | שיעורי ביצוע תזרימי ליום 31 בדצמבר 2021 |
|------------------------------|-------------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------|-----------------|-----------------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>פרויקט גבעת אנדרומדה</b>  | צ.מ.ח. המרמן בע"מ | פאושלי       | עסקה משותפת צמח המרמן, קרסו נדל"ן, ש.וולדינגר נדל"ן                   | תל אביב יפו- ביצוע למגורים        | 2019             | 2022                   | 55              | 9,200                 | עבודות גמר        | 56 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 06/2017)                 | 86%                                   | 93%                                     |
| <b>ויצמן פנקס</b>            | צ.מ.ח. המרמן בע"מ | פאושלי       | קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ                                  | תל אביב יפו- ביצוע למגורים        | 2022             | 2025                   | 73              | 11,839                | טרם החל           | כ- 70 מיליון ש"ח <sup>56</sup> (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 2/2020) | --                                    | --                                      |
| <b>רחובות בנין 207</b>       | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | מגדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ | רחובות- למגורים                   | 2019             | 2022                   | 94              | 25,778                | עבודות גמר        | 36.25 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 05/17)                | 89%                                   | 90%                                     |
| <b>חוות גורדון - ת"א</b>     | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | קבוצת רכישה – קבוצת חגי'י                                             | תל אביב יפו- למגורים              | 2018             | 2022                   | 169             | 42,858                | עבודות גמר        | 119.1 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 05/17)                | 84%                                   | 92%                                     |
| <b>הרצליה מטורופוליס</b>     | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | מטורופוליס מקובצת אלייד                                               | הרצליה - למגורים                  | 2020             | 2022                   | 278             | 43,426                | שלד ועבודות גמר   | 122.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 10/19)                | 51%                                   | 57%                                     |
| <b>ציר החינוך הוד השרון</b>  | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | שיכון ובינוי נדל"ן                                                    | הוד השרון - למגורים               | 2020             | 2023                   | 82              | 15,657                | שלד               | 41.8 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 5/20)                  | 35%                                   | 27%                                     |
| <b>הצנחנים – ת"א</b>         | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | אקרו נדל"ן                                                            | תל אביב יפו - למגורים             | 2021             | 2025                   | 370             | 56,005                | שלד               | 160 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 1/20)                   | 57--                                  | --                                      |
| <b>אבן גבירול ת"א</b>        | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | קרסו נדל"ן בעיר                                                       | תל אביב יפו - למגורים             | 2021             | 2023                   | 50              | 5,354                 | חפירה ודיפון      | 21.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 5/20)                  | 15%                                   | 9%                                      |
| <b>יאנג- מעונות אפקה</b>     | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | לביורוהול ישראל                                                       | תל אביב יפו- למגורים וחדרי מעונות | 2021             | 2024                   | 587             | 20,365                | חפירה ודיפון      | 66.3 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 11/20)                 | 7%                                    | 4%                                      |
| <b>פארק הים שלב א'</b>       | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות                                       | נתניה - למגורים                   | 2021             | 2025                   | 117             | 24,198                | חפירה ודיפון      | 117.5 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 12/20)                | 7%                                    | 4%                                      |
| <b>פארק הים שלב ב'</b>       | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות                                       | נתניה - למגורים                   | 2022             | 2025                   | 117             | 24,198                | טרם החל           |                                                                                          | --                                    | --                                      |
| <b>פארק TLV- בניין טוליפ</b> | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | אלעד ישראל מגורים החדשה                                               | תל אביב יפו - למגורים             | 2021             | 2023                   | 85              | 13,724                | חפירה ודיפון      | 28.7 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 6/20)                  | 18%                                   | 8%                                      |
| <b>הרביעיה בסמאט</b>         | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | שיכון ובינוי נדל"ן                                                    | תל אביב יפו - למגורים             | 2021             | 2024                   | 88              | 12,399                | חפירה ודיפון      | 49 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 12/20)                   | 57--                                  | --                                      |
| <b>יפו בשדרה</b>             | סיון ביצוע בע"מ   | פאושלי       | איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות                                       | תל אביב יפו- למגורים              | 2022             | 2024                   | 117             | 13,999                | טרם החל           | 40 מיליון ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד תשומת הבניה למגורים לחודש 12/20)                   | --                                    | --                                      |

<sup>56</sup> מדובר בסך (100%) התמורה החוזית. מזמין העבודה הינו חברה כלולה, (חלק החברה- 50%), המטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>57</sup> פחות מ-1%.

<sup>58</sup> הפרויקט כולל 87 יח"ד ו-214 חדרי מעונות.

## 10.7 פרויקטים בשלבי משא ומתן

למועד דוח זה, מצויה החברה בשלבים שונים של משא ומתן ובדיקות של מספר פרויקטים, שנערכים במהלך העסקים הרגיל של החברה. הנהלת החברה אינה יכולה להעריך את סיכויי ההשלמה של עסקאות אלה. אין כל בטחון שעסקאות אלה, כולן או חלקן, יתממשו בסופו של דבר לכדי הסכם מחייב.

## 10.8 לקוחות

לקוחות החברה בתחום הביצוע הינם בעיקר חברות וגופים פרטיים העוסקים בייזום ופיתוח של מקרקעין וכן גופים ציבוריים וממשלתיים.

החברה אינה תלויה בלקוח בודד או במספר מצומצם של לקוחות בתחום פעילותה כקבלן מבצע. לחברה לקוחות חוזרים אשר לאורך השנים פונים אליה מעת לעת לשם התקשרות לביצוע פרויקטים. להערכת החברה ההתקשרויות החוזרות עם לקוחות אלה, נעשית לאור המוניטין של החברה בשוק הבניה ושביעות רצונם בפרויקטים קודמים בהם התקשרו עם החברה. על אף האמור, במקרה של התקשרות עם לקוחות, אשר נעשית בדרך כלל בדרך של מכרזים, ההיכרות הקודמת עימם אינה מבטיחה קבלת פרויקטים נוספים. במכרזים אלה, הפרמטר המכריע לגבי הגורם לו תימסר העבודה הינו בדרך כלל המחיר המוצע.

## 10.9 שיווק והפצה

החברה מקבלת ביצוע של עבודות בנייה קבלניות, בין היתר, באמצעות השתתפות במכרזים, וכן באמצעות פניה יזומה למזמיני עבודה פוטנציאליים או בעקבות פניה לחברה מצד מזמינים שונים. במרבית המקרים מדובר בפרויקטים לביצוע על פי תכנון ומפרט נתונים. לעיתים העבודות הן מסוג של תכנון וביצוע בו החברה אחראית גם על התכנון בהתאם לקווים מנחים כלליים.

## 10.10 צבר הזמנות

להלן פירוט משוער של התפלגות צבר ההזמנות בתחום הביצוע (חלק החברה), אשר החברה צופה שההכנסות בגין תוכנה (באלפי ש"ח)<sup>59</sup>:

| צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2020 | צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2021 | תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 55,143                         | ל"ר                            | רבעון ראשון 2021          |
| 57,653                         | ל"ר                            | רבעון שני 2021            |
| 73,583                         | ל"ר                            | רבעון שלישי 2021          |
| 60,281                         | ל"ר                            | רבעון רביעי 2021          |
| <b>246,660</b>                 | <b>ל"ר</b>                     | <b>סך הכל 2021</b>        |
| ל"ר                            | 72,043                         | רבעון ראשון 2022          |
| ל"ר                            | 76,987                         | רבעון שני 2022            |
| ל"ר                            | 66,281                         | רבעון שלישי 2022          |
| ל"ר                            | 66,281                         | רבעון רביעי 2022          |
| <b>122,404</b>                 | <b>281,592</b>                 | <b>סך הכל 2022</b>        |
| <b>56,188</b>                  | <b>187,487</b>                 | <b>סך הכל 2023</b>        |
| <b>43,636</b>                  | <b>126,112</b>                 | <b>סך הכל 2024</b>        |
| <b>7,273</b>                   | <b>74,714</b>                  | <b>סך הכל 2025 ואילך</b>  |
| <b>476,161</b>                 | <b>669,905</b>                 | <b>סך-הכל</b>             |

השינוי בין צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2020 לבין צבר ההזמנות ליום 31 בדצמבר 2021, נובע, בעיקרו, מהתקדמות בבניית פרויקטים אשר ההסכמים בגינם נחתמו עובר ליום 31 בדצמבר 2021 (או מהשלמת פרויקטים כאמור) ומפרויקטים חדשים שנחתמו בשנת 2021.

<sup>59</sup> האמור בסעיף זה הינו מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מכפי שנצפה. הגורמים העשויים להשפיע על כך, הינם, בין היתר, ביטול פרויקטים, עיכובים במועד התחלת ביצוע הפרויקטים ובלוחות הזמנים לביצוע הפרויקטים, שמקורם, בין היתר, במתן גמישות ללקוחות לשנות את לוחות הזמנים של הפרויקט ובמועד העמדת קרקעות לעבודה על-ידי המזמין; העדר שליטה של החברה בקצב התפתחות חלק מהעבודות בפרויקט התלוי בקבלני המשנה ו/או ביזם; כתוצאה משינויים במצב הכלכלי במשק ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 לחלק זה.

11.1 מידע כללי על תחום הנדל"ן המניב וציון האזורים העיקריים שבהם ממוקמים הנכסים

בתחום הנדל"ן המניב עוסקת החברה בייזום, הקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר, למגורים וחניות. החברה רואה בייזום והקמה של מרכזים מסחריים, חניונים ופרויקטים למגורים להשכרה והחזקתם לטווח ארוך כנכסים מניבים, מנוע צמיחה נוסף לפעילותה, המשמש ככלי ליצירת תזרים מזומנים קבוע לחברה אשר יגדיל את איתנותה הפיננסית ואת יכולת שירות החוב שלה, וכן כאמצעי לפיזור הסיכונים העסקיים של החברה. ככלל, החברה פועלת בתחום פעילות זה באמצעות הקמת מרכזי קניות ופנאי שכונתיים בסביבת הפעילות של פרויקטים למגורים שהחברה מקימה, תוך יצירת סינרגיה בין פעילותיה השונות וחיסכון בעלויות הקמה (הנובע מהקמת הפרויקט כפרויקט של עירוב שימושים) וכן בניית דירות שישמשו להשכרה לטווח ארוך למגורים. תחילת פעילות החברה בתחום הנדל"ן המניב נעשתה בשנת 2018 על ידי הסבת שלושה מרכזים מסחריים שנבנו על ידי החברה ממלאי לנדל"ן להשקעה.

נכון למועד פרסום הדוח, הפרויקטים בתחום הנדל"ן המניב הינם: קניון "שער העיר" בפרויקט בית שמש ("קניון בית שמש"), שטחי המסחר והחניון בפרויקט שוק בצלאל בתל אביב ("מסחרי בצלאל") והחלק המסחרי והחניון בפרויקט העיר הלבנה בשכונת נווה צדק בתל אביב ("מסחרי העיר הלבנה"). כמו כן, נכון למועד פרסום הדוח, מקימה החברה פרויקט להשכרה ארוכת טווח של דירות למגורים בכרמיאל כחלק מזכייתה במכרז להקמת הפרויקט של החברה הממשלתית "דירה להשכיר", המסווג כנדל"ן להשקעה בהקמה ("כרמיאל דירה להשכרה") ויוזמת הקמת שטחי מסחר בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון, המסווגים גם כן כנדל"ן להשקעה בהקמה ("מסחרי נווה גן").

**לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פעלה החברה בשנת 2021 ועד למועד הדוח בשל התפשטות נגיף הקורונה וההשלכות על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה, ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים וסעיף 23 לחלק זה.**

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

11.2.1 בתחום הנדל"ן בישראל, פעילות הבנייה כפופה להוראות חקיקה כגון חוקי המקרקעין, חוק החוזים (חלק כללי), התשל"ג-1973, חוקי המכר, חוקי התכנון והבניה, חוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך-1960, החלטות ונהלי רמ"י, תכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה ועוד.

11.2.2 במסגרת הזכיה של החברה במכרז דירה להשכיר בכרמיאל, החברה מחוייבת להשכיר 25% מהדירות להשכרה בשכר דירה מפקח המהווה הנחה של 20% ממחיר השוק. מכירת הדירות להשכרה תתאפשר לאחר 15 שנים. החברה התחייבה כי לתקופת ההשכרה השימוש של אחת מהדירות שייבנו בפרויקט תשמש להשכרה למגורים בלבד. כמו כן, התחייבה החברה שלא ליזום שינוי יעוד או שימוש במקרקעי הפרויקט למטרה אחרת שאינה תואמת את הוראות ההחלטה בדבר דיור להשכרה.

11.2.3 כמו כן, כפופה החברה להוראות בנושא מיסוי מקרקעין, מס רכישה ומס שבח, לעניין השלכות המס הכרוכות בשכירויות לתקופות העולות על 25 שנים, וכן במקרה בו החברה רוכשת נכסי נדל"ן, לעניין התמורה המשולמת ברכישת הנכס.

11.2.4 בחלק מהפרויקטים של החברה בישראל, היא כפופה לפיקוח של רמ"י, מכח התחייבויותיה כלפי רמ"י במסגרת הסכמי פיתוח ו/או הסכמי חכירה, מכוחם רכשה החברה את זכויות החכירה במקרקעין עליהם מוקמים הפרויקטים.

11.3 גורמי הצלחה קריטיים

להלן גורמים העשויים לתרום להצלחת החברה בתחום הנדל"ן המניב: (1) מיומנות גבוהה באיתור נכסים לביצוע פרויקטים אטרקטיביים מבחינת עלות ופוטנציאל, תמחור היחידות, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים וזיהוי נכון מראש של אזורים בהם צפוי פיתוח אינטנסיבי; (2) מוניטין וניסיון; (3) יכולת שיווק ומכירה גבוהים; (4) בחירה נכונה של תמהיל השוכרים, להם יושכרו הנכסים והתקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים בעלי איתנות פיננסית.

#### 11.4 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים

להערכת החברה, **חסמי הכניסה** העיקריים בתחום הנדל"ן המניב הינם: (1) מוניטין וניסיון מוכח; (2) איכות ההון האנושי ויכולת גיוס הון אנושי איכותי; (3) זמינות קרקעות במיקום ובמחיר הרצויים, כדאיות כלכלית ושיעורי התשואה הצפויים; (4) הצורך במימון וליווי בנקאי ודרישות הון עצמי. החברה מעריכה כי **חסמי היציאה** בתחום הנדל"ן המניב הינם: (1) חוזים ארוכי טווח עם בעלי הזכויות בנכסים, רשויות ממשלתיות וגופים מממנים; (2) קושי במימוש מהיר של נכסי נדל"ן בתמורה נאותה.

#### 11.5 מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו

תחום הנדל"ן המניב בישראל מאופיין בתחרות רבה שכן תחום זה רווי בגופים רבים, הכוללים גופים פרטיים וחברות נדל"ן ציבוריות ועוד. יצוין, כי בעשור האחרון הגדילו חברות הביטוח והמוסדות הפיננסיים האחרים את היקף ההשקעות בנדל"ן המניב כחלק מאפיקי ההשקעה של הכספים המנוהלים על ידם. התחרות מושפעת מאיכות הנכס, הנקבעת בין היתר בהתאם למיקומו הגיאוגרפי, תכנונו והיקפי זכויות הבניה הנובעות ממנו. יצוין, כי בשל המלאי המוגבל של קרקעות במדינה, קיימת תחרות רבה בענף הנדל"ן המניב בין החברות השונות באיתור מקרקעין באזורי הביקוש ובזכייה במכרזי מקרקעין שונים לצרכי השקעה. ריבוי שטחים להשכרה באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה, עלול להשפיע לרעה על יכולת החברה להשכיר שטחים פנויים ברמת דמי שכירות נאותה.

בנוסף, רכישות מסיביות של נדל"ן מניב על ידי גופים מוסדיים ומוסדות פיננסיים עלולות ליצור עליית מחיר בשוי הנכסים ומנגד הוזלת דמי שכירות של שוכרי העוגן. השפעות כאמור, מתאפשרות לאור זמינות מקורות האשראי המאפיינות גופים כאמור ומהוות מרכיב נוסף בהגברת התחרות.

#### 11.6 סוגי הנכסים והשימוש בהם

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, בתחום נדל"ן המניב מחזיקה החברה בשני סוגי נכסים: שטחי מסחר בשלושה פרויקטים פעילים (קניון בית שמש, מסחרי בצלאל ומסחרי העיר הלבנה) וכן פרויקט בתכנון - "נווה גן". וחניונים בשני פרויקטים (מסחרי בצלאל ומסחרי העיר הלבנה). כמו כן, לאחר השלמת בניית פרויקט כרמיאל דיור בהשכרה בשנת 2022, תחזיק החברה בדירות למגורים להשכרה ארוכת טווח.

#### 11.7 סוגי השוכרים

כל אחד מהנכסים, אשר יועדו לנדל"ן להשקעה מושכרים למספר שוכרי עוגן וכן למספר רב של שוכרים קטנים, שכל אחד מהם שוכר חלק קטן מהנכס.

#### 11.8 מדיניות רכישה ומימוש נכסים

החברה בוחנת מעת לעת אפשרויות לרכישת זכויות להקמת נכסים נוספים המיועדים להשכרה. ההחלטה אודות רכישת והקמת נכסים נוספים מתקבלת, בין היתר, על סמך ניתוח התשואה הצפויה מהנכס הנבחן מול הסיכונים הכרוכים בהקמתו והפעלתו. למועד הדוח, לחברה אין מדיניות קבועה ביחס לרכישת נכסים ו/או להקמתם.

למועד הדוח החברה מחזיקה נכסים שסווגו לנדל"ן להשקעה לצורך השכרתם<sup>60</sup>. יחד עם זאת, החברה עשויה לשקול מימוש חלק מהנכסים האמורים או כולם.

#### 11.9 השלכות דיני המס החלים על התאגיד והייחודיים לתחום הפעילות

לפרטים אודות השלכות דיני המס החלים על החברה בתחום פעילות זה, ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה.

<sup>60</sup> יצוין כי בחודש פברואר 2022 מימשה החברה חלק משטחי המסחר בפרויקט "נווה צדק" תמורת כ - מיליון ש"ח (חלק החברה).

# 11.10 תמצית התוצאות

להלן תמצית תוצאות ניתוח תחום הנדל"ן המניב, לשנים 2019, 2020 ו-2021 (\*):

| פרמטר                                             | לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2021 | לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2020 | לשנה שנתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2019 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| סך כל הכנסות הפעילות (מאוחד)*                     | 9,509                                  | 7,257                                  | 8,301                                  |
| עליית (ירידת) ערך נכסים                           | 16,965                                 | (3,087)                                | (669)                                  |
| רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)*                    | 21,922                                 | (1,316)                                | 1,817                                  |
| NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (מאוחד)*      | --                                     | --                                     | --                                     |
| NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (חלק התאגיד)* | --                                     | --                                     | --                                     |
| סה"כ NOI (חלק התאגיד)*                            | 5,669                                  | 2,554                                  | 4,013                                  |

(\*) כולל נתונים כספיים של חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בגין חלקה של החברה.

# 11.11 פרמטרים כלכליים – מדינת ישראל

להלן טבלת משתנים כלכליים לשנים 2019, 2020 ו-2021 אודות ישראל, בה פועלת החברה:

| לשנה שנתיימה ביום                                                  |                     |                     |                     |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| 31.12.2019                                                         | 31.12.2020          | 31.12.2021          |                     |
| משתנים כלכליים :                                                   |                     |                     |                     |
| תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (*)                              | כ-1,554 מיליארד ש"ח | כ-1,401 מיליארד ש"ח | כ-1,418 מיליארד ש"ח |
| תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (*)                                     | כ-154.6 אלפי ש"ח    | כ-145.8 אלפי ש"ח    | כ-151.6 אלפי ש"ח    |
| שיעור צמיחה בתוצר המקומי (מותאם עונתיות) (*)                       | 8.1%                | (2.2%)              | 3.8%                |
| שיעור צמיחה בתוצר לנפש (מותאם עונתיות) (*)                         | 6%                  | (3.8%)              | 1.6%                |
| שיעור אינפלציה (**) )                                              | 2.8%                | (0.69%)             | 0.6%                |
| התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך (**)                         | כ-1.21%             | כ-0.7%              | כ-0.95%             |
| דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (***)                                  | A1 / AA-            | A1 / AA-            | A1 / AA-            |
| שער חליפין של מטבע מקומי לעומת דולר ארה"ב ליום האחרון של השנה (**) | 3.1100 ש"ח          | 3.2150 ש"ח          | 3.4560 ש"ח          |

(\*) מקור: אתר הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל - <http://www.cbs.gov.il>. ביחס לשנת הדוח, הנתונים מבוססים על אומדן.

(\*\*) מקור: אתר בנק ישראל - <http://www.bankisrael.gov.il>. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפידיון של אגרות חוב ממשלתיות (לא צמודות) בריבית קבועה לעשר (10) שנים (ברוטו).

(\*\*\*) מקור: אתר משרד האוצר, אגף החשב הכללי (על-ידי חברות הדירוג העולמיות S&P / Moody's, לפי העניין) - <https://www.gov.il/he/Departments/General/israels-credit-rating>.

| בהנחת אי-מימוש תקופת אופציות שוכרים |                        |                                                  |                                     | תקופת הכרה בהכנסה |          |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|----------|
| שטח נשוא ההסכמים<br>המסתיימים(במ"ר) | מספר חוזים<br>מסתיימים | הכנסות מרכיבים<br>משתינים (אומדן)<br>(באלפי ש"ח) | הכנסות מרכיבים<br>קבועים(באלפי ש"ח) |                   |          |
| 778                                 | 7                      | 235                                              | 1,646                               | רבעון 1           | שנת 2022 |
| 429                                 | 3                      | 235                                              | 1,506                               | רבעון 2           |          |
| --                                  | --                     | 235                                              | 1,486                               | רבעון 3           |          |
| 1,306                               | 11                     | 236                                              | 1,409                               | רבעון 4           |          |
| 2,513                               | 21                     | 941                                              | 6,047                               | סה"כ              |          |
| 2,654                               | 18                     | 922                                              | 4,250                               | שנת 2023          |          |
| 5,970                               | 12                     | 845                                              | 2,886                               | שנת 2024          |          |
| 221                                 | 2                      | 881                                              | 1,838                               | שנת 2025          |          |
| 4,910                               | 11                     | --                                               | 2,190                               | שנת 2026 ואילך    |          |
| 16,268                              | 64                     |                                                  | 17,211                              | סה"כ              |          |

<sup>61</sup> יצוין, כי הערכות החברה לעיל בדבר ההכנסות הצפויות של תחום הנדל"ן המניב, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על חוזי שכירות חתומים אשר בידי החברה, ועל הערכותיה של החברה. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה מיכולת עמידתם של השוכרים עימם קשורה החברה בהסכמי השכירות בנכסים; ביטול הסכמים; מצב שוק ההשכרה של עסקים באזורים בהם מצויים הנכסים; אופייה של הסביבה בה ממוקמים הנכסים והיקף העלויות הנלוות לשוכר (כגון דמי ארנונה, דמי ניהול מבנה וכדומה); ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 23 לחלק זה. הנתונים בטבלה זאת מתייחסים למצב עסקים רגיל, בהם אירועים יוצאי אופן, שלחברה אין יכולת לחזות אותם או להעריך את עצמתם, כגון משבר הקורונה, לא ישפיעו מהותית על יכולתה לגבות דמי שכירות.

נכסים מניבים

| שם הנכס ומאפייניו |                             |                        | תקופת הדיווח | ערך בספרים בסוף שנה (חלק החברה) (במטבע ההצגה) | שווי הוגן (במטבע המסחרי) | הכנסות (השנה/חלק החברה) (במטבע המסחרי) | NOI בפועל השנה (חלק החברה) (במטבע המסחרי) | שיעור התשואה (%) | שיעור התשואה המותאם <sup>62</sup> (%) | שיעור על העלות (התשואה) (%) | יחס הנכס לזכויות (LTV) (%) | רווח (הפסדי) שערך (מאוחד) (במטבע המסחרי) | שיעור התפוסה לסוף שנה (%) | דמי שכירות ממוצעים רבעיים (במטבע המסחרי) | נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה                                                                                                                                                                                                                                                        | הנחות נוספות בבסיס ההערכה                      | מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו                                                                                                                                 |
|-------------------|-----------------------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| נתונים באלפי ש"ח  |                             |                        |              |                                               |                          |                                        |                                           |                  |                                       |                             |                            |                                          |                           |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |
| 1.                | קניין בית שמש <sup>63</sup> | אזור ציון המטבע המסחרי | 2021         | 57,200                                        | 57,200                   | 5,614                                  | 2,699                                     | 4.7              | 5.3                                   | 5                           | 30                         | 6,657                                    | 98                        | 62                                       | דניאלה פז - כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002; בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב; בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב                                                                                                                                          | גישת היוון ההכנסות                             | שיעור ההיוון בין 7%-7.5% בהתאם לסוג השוכר, הכנסות פדיון נלקחו לפי תשואה של 8% לאור התפוסה לסוף שנה נלקחו דמי השכירות הנוכחיים, התייצבות חברת הניהול לאחר 5 שנים. |
|                   |                             |                        | 2020         | 50,300                                        | 50,300                   | 4,452                                  | 1,332                                     | 2.7              | 4.5                                   | 2.5                         | 51                         | (1,799)                                  | 97                        | 58                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |
|                   |                             |                        | 2019         | 51,900                                        | 51,900                   | 5,452                                  | 1,221                                     | 4                | 4                                     | 3.9                         | 57                         | (713)                                    | 99.5                      | 64                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |
| 2.                | מסחרי בצלאל                 | אזור ציון המטבע המסחרי | 2021         | 46,910                                        | 46,910                   | 3,451                                  | 2,727                                     | 5.8              | 6.4                                   | 6.9                         | --                         | 2,029                                    | 91                        | 151                                      | עדינה גרינברג - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1990; לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית - טכניון. רון כץ - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב משנת 1997; לימודי תואר ראשון כלכלה חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות באוניברסיטה העברית. | גישת היוון ההכנסות ולגבי החניון שווי מקום חניה | שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 8.25% שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.                                                                   |
|                   |                             |                        | 2020         | 44,380                                        | 44,380                   | 2,416                                  | 1,119                                     | 2.5              | 2.7                                   | 2.8                         | --                         | (1,288)                                  | 73                        | 157                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |
|                   |                             |                        | 2019         | 45,450                                        | 45,450                   | 2,438                                  | 1,578                                     | 3.5              | 3.5                                   | 4                           | --                         | (56)                                     | 70                        | 159                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |
| 3.                | מסחרי העיר הלבנה            | אזור ציון המטבע המסחרי | 2021         | 10,545                                        | 10,545                   | 444                                    | 243                                       | 2.3              | 3.9                                   | 5.3                         | --                         | 1,745                                    | 67                        | 151                                      | דניאלה פז - כלכלנית ושמאית מקרקעין משנת 2002; בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב; בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב                                                                                                                                          | גישת היוון ההכנסות ולגבי החניון שווי מקום חניה | שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 6.5%, ולשטחים לא מושכרים 7%. שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.                                                                   |
|                   |                             |                        | 2020         | 8,800                                         | 8,800                    | 389                                    | 103                                       | 1.2              | 1.4                                   | 2.3                         | --                         | --                                       | 52                        | 133                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |
|                   |                             |                        | 2019         | 8,800                                         | 8,800                    | 411                                    | 337                                       | 3.8              | 3.8                                   | 7.4                         | --                         | 100                                      | 52                        | 133                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                |                                                                                                                                                                  |

<sup>62</sup> בהתייחס לשנת 2020 ושנת 2021 - בתוספת ההנחות והסדרים עם שוכרים בעקבות מגיפת הקורונה.

<sup>63</sup> הנכס מוחזק בחברה כלולה.

## נכסים מניבים בהקמה

| שם נכס נדל"ן להשקעה ומאפייניו                      |                                                         | תקופת הדיווח                                       | נתונים כספיים                                                       |                                           |                                           |                                        | שיעור השלמה בתום שנה [הנדסי/כספי ללא קרקע] (%) | שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמוחוזי שכירות מחייבים לסוף השנה (%) |       |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|
|                                                    |                                                         |                                                    | עלות מצטברת בתום שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (מאוחד) (במטבע המסחרי) | נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים            |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    |                                                         |                                                    |                                                                     | שווי הוגן בתום שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) | ערך בספרים בתום שנה (מאוחד) (במטבע ההצגה) | רווחי שערוד שנה (מאוחד) (במטבע המסחרי) |                                                |                                                                |       |
| נתונים באלפי ש"ח                                   |                                                         |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| כרמיאל דיור להשכרה                                 | 2021                                                    | שם הנכס                                            | כרמיאל דיור להשכרה                                                  | 90,236                                    | 91,900                                    | 91,900                                 | 1,664                                          | 88                                                             | --    |
|                                                    |                                                         | מיקום הנכס                                         | כרמיאל                                                              |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    | 2020                                                    | מטבע פעילות                                        | ש"ח                                                                 | 28,258                                    | ל"ר*                                      | 28,258                                 | --                                             | 22                                                             | --    |
|                                                    |                                                         | מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס              | 2018                                                                |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    |                                                         | חלק התאגיד בפועל (%)                               | 100                                                                 |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    |                                                         | שיטת הצגה בדוח המאוחד                              | נדל"ן להשקעה                                                        |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    | 2019                                                    | מועד סיום בניה משוער                               | 2022                                                                | 10,668                                    | ל"ר*                                      | 10,668                                 | --                                             | 3                                                              | --    |
|                                                    |                                                         | שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)                     | 9,560 מ"ר מגורים; 750 מ"ר מסחר                                      |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    |                                                         | סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בניה ושונות) (ש"ח) | 102,540                                                             |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
|                                                    |                                                         | נווה גן מסחר                                       | 2021                                                                | שם הנכס                                   | נווה גן מסחר                              | 9,525                                  | 14,395                                         | 14,395                                                         | 4,870 |
| מיקום הנכס                                         | רמת השרון                                               |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| מטבע פעילות                                        | ש"ח                                                     |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| מועד רכישת הנכס/ הקרקע עליה נבנה הנכס              | 2021                                                    |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| חלק התאגיד בפועל (%)                               | 42.2**                                                  |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| שיטת הצגה בדוח המאוחד                              | נדל"ן להשקעה                                            |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| מועד סיום בניה משוער                               | 2027                                                    |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| שטחי נכס מיועדים (לפי שימושים)                     | כ- 740 מ"ר מסחר במגרשים 28-30 וכ- 400 מ"ר מסחר במגרש 27 |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |
| סך כל ההשקעה הצפויה (כולל קרקע, בניה ושונות) (ש"ח) | 15,595                                                  |                                                    |                                                                     |                                           |                                           |                                        |                                                |                                                                |       |

\* - עד שנת 2021 הוצג הנכס לפי העלות בשל חוסר יכולת להעריך את שווי ההוגן.

\*\* - במגרשים 28-30 חלק החברה הינו 50%. במגרש 27 חלק החברה הינו 25%.

## עניינים הקשורים לכלל עסקי החברה

### 12. רכוש קבוע, מקרקעין ונכסים

#### 12.1 רכוש קבוע ומתקנים

לחברה נכסי המקרקעין וזכויות החכירה ו/או הבעלות של החברה, בתחום הייזום, המסווגים כמלאי וכן נכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחותיה הכספיים. כמו כן, לחברה רכוש קבוע המשמש לפעילותה, הכולל ציוד בניה הנדסי, כלי רכב, מחשוב ותקשורת לפרטים נוספים אודות הרכוש הקבוע של החברה, ראה ביאור 14 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

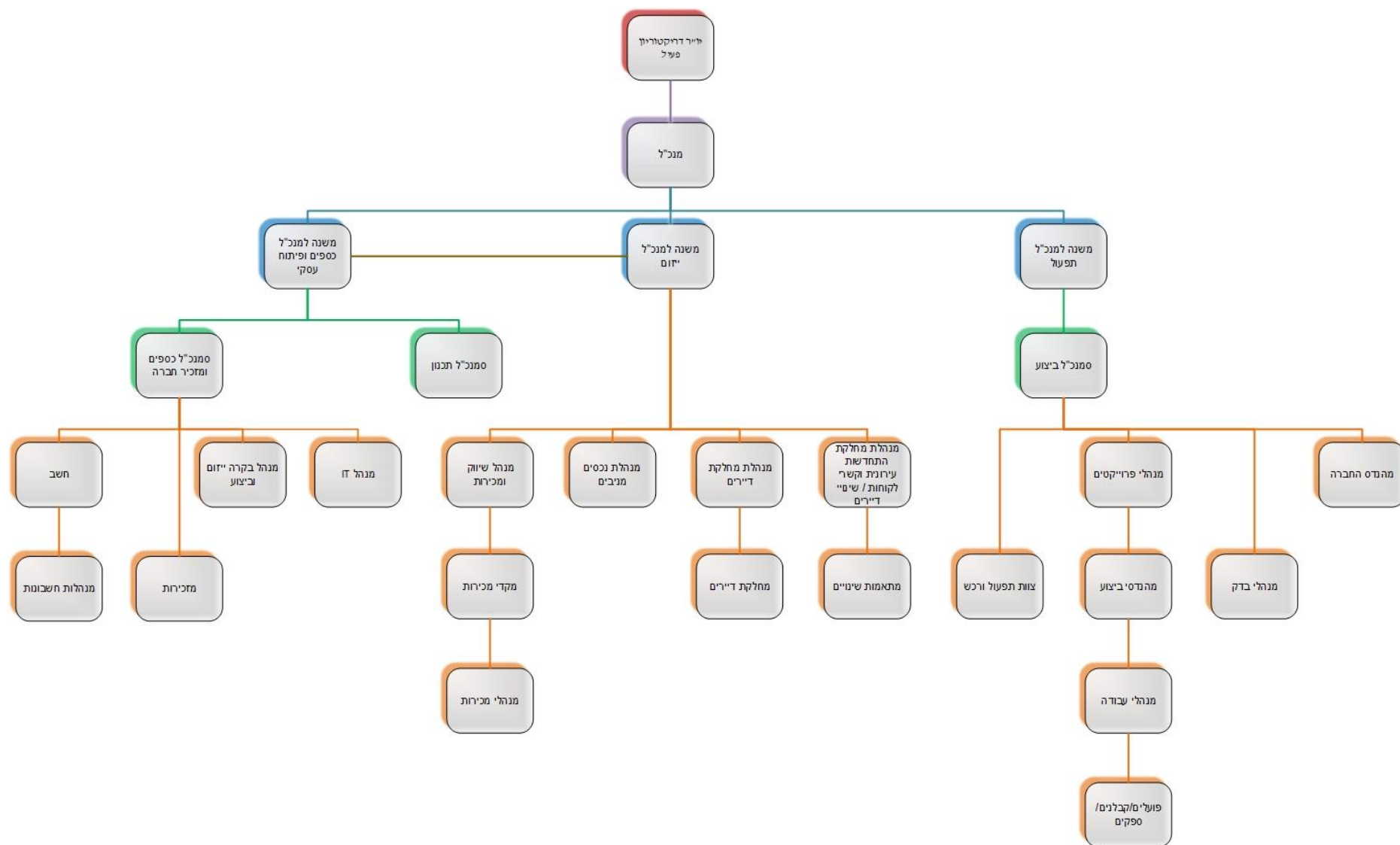
ביום 15 בדצמבר 2019 התקשרה החברה עם הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("הולמס פלייס") בעסקה להקמת חברה משותפת ("צמח-הולמס") שתוחזק באופן שווה על-ידי הצדדים, אשר תתכנן, תקים, תפעיל ותמסור בשיטת D.B.O.T מרכז ספורט, בילוי ופנאי בכפר-סבא ("הפרויקט"). בתום השלמת הפרויקט התחייבה החברה המשותפת למסור את הפעלת הפרויקט להולמס פלייס לשם הפעלתו כחלק מסניפי רשת הולמס פלייס לתקופה מצטברת של כ-25 שנים ("תקופת ההפעלה"). בהתאם להוראות ההסכם, החברה המשותפת תישא בעלויות הקמת הפרויקט, ובתמורה תשלם הולמס פלייס לחברה המשותפת, דמי הפעלה לאורך כל תקופת ההפעלה, בשיעור של 10% מעלותו הכוללת של הקמת הפרויקט המוערכת בכ-45 מיליון ש"ח, צמודים למדד ובתוספת מע"מ. נכון ליום 31 בדצמבר, 2021 הוקמה החברה צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ<sup>64</sup> ומתבצעות עבודות הקמת הפרויקט אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2022.

כמו כן, ביום 1 בדצמבר 2021 התקשרה צמח הולמס והולמס פלייס בהסכם עקרוני להקמה, תפעול ומסירה בשיטת D.B.O.T מרכז ספורט, נופש ומסחר בחדרה ("פרויקט בחדרה"). בתום השלמת הפרויקט בחדרה התחייבה צמח הולמס למסור את הפעלת הפרויקט להולמס פלייס לשם הפעלתו כחלק מסניפי רשת הולמס פלייס לתקופה מצטברת של כ-25 שנים ("תקופת ההפעלה"). בהתאם להסכם העקרוני, צמח הולמס תישא בעלויות הקמת הפרויקט, שיוקם על ידי החברה בתמורה לסך של 64 מיליון ש"ח, ובתמורה תשלם הולמס פלייס לחברה המשותפת, דמי הפעלה לאורך כל תקופת ההפעלה, בסך חודשי של 325-395 אלפי ש"ח (כתלות בכמות המנויים) ובתוספת מע"מ. שטחי המסחר בפרויקט חדרה יושכרו ישירות על ידי צמח הולמס.

### 13. הון אנושי

13.1 החברה והחברות הבנות של החברה מנוהלות על ידי מטה מרכזי אחד, בראשו עומדים מנכ"ל, יו"ר דירקטוריון פעיל ומשנה למנכ"ל ייזום. להלן תרשימים המבנה הארגוני של החברה:

<sup>64</sup> ההטיפול החשבונאי הינו בהתאם לשיטת השווי המאזני.



13.2 ניהול החברה נעשה באמצעות מר חיים פייגלין (המכהן כמנכ"ל החברה) המקבל את שכרו באמצעות צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ ("צ.מ.ח. תשתית"), מר אבי בן אברהם (המכהן כיו"ר דירקטוריון פעיל של החברה) ומר רן בן אברהם (המכהן כמשנה למנכ"ל ייזום) המקבלים את שכרם באמצעות בטליון יזמות וייעוץ ארגוני בע"מ ("בטליון"). בין החברה לבין היחידים האמורים, לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. לתיאור התקשרויות החברה עם בטליון ועם צ.מ.ח. תשתית, ראה תקנה 21 בפרק ד' לדוח תקופתי זה.

### 13.3 עובדים קבועים

[א] החברה והחברות המוחזקות מעסיקות, נכון ליום 31 בדצמבר 2021, 158 עובדים קבועים. להלן פירוט עובדי החברה הקבועים, בהתאם למבנה הארגוני שלה:

| מספר עובדים ליום<br>31.12.2019 | מספר עובדים ליום<br>31.12.2020 | מספר עובדים ליום<br>31.12.2021 | מחלקה                     |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| 6                              | 6                              | 6                              | הנהלה                     |
| 25                             | 25                             | 24                             | תפעול                     |
| 11                             | 11                             | 12                             | מנהלי פרויקטים            |
| 16                             | 15                             | 18                             | מהנדסים, הנדסאים ואקדמאים |
| 60                             | 57                             | 64                             | מנהלי עבודה ועוזריהם      |
| 30                             | 24                             | 27                             | מנהלי חשבונות ופקידים     |
| 148                            | 138                            | 151                            | סה"כ                      |
| 40                             | 20                             | 7                              | פועלים (כולל עובדים זרים) |
| 188                            | 158                            | 158                            | סה"כ עובדים               |

[ב] עובדיה הקבועים של החברה מועסקים באמצעות הסכמי העסקה אישיים בכתב.

[ג] לגבי חלק מהעובדים חלות על החברה הוראות מכוח ההסכם הקיבוצי הכללי לעובדים בענף הבנייה והעבודות הציבוריות אשר נחתם בין מרכז הקבלנים והבנאים לבין הסתדרות פועלי הבניין. על פי הסכם זה חלה על החברה החובה לבטח עובדים אלה בקרן פנסיה בשעורים הקבועים בהסכם, וכן מוענקות לעובדים אלה זכויות אישיות נוספות הקבועות בהסכם.

[ד] לפרטים אודות תחשיב אקטוארי, ביחס לכיסוי על ידי עתודה המיועדת לכך בדוחות הכספיים של התחייבויות החברה להפרשה בגין סיום יחסי עובד-מעביד, ביחס לאותם עובדים שפוליסת ביטוח המנהלים/קרן פנסיה שלהם אינה מכסה את מלוא חובות החברה בגין סיום יחסי עובד-מעביד, ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים.

[ה] החברה העניקה למספר עובדים של החברה, על פי בקשתם, ובהתאם להסכמים שנחתמו עמם, הלוואות כספיות, בסכומים לא מהותיים, אשר נפרעות בדרך של קיזוז משכרם, לרוב, על פני תקופה בת כשנתיים. במידה שהעובד אשר קיבל הלוואה כאמור עוזב את עבודתו בחברה, מסיבה כלשהי, הוא מחויב להחזיר את יתרת הלוואה שטרם הוחזרה עם סיום העסקתו.

[ו] החברה מעסיקה עובדים גם באמצעות קבלני כח אדם.

### 13.4 הדרכה ואימונים

עובדי החברה וכן עובדי סיון ביצוע המועסקים באתרי הבנייה של החברה משתתפים באופן קבוע בהדרכות בנושאי בטיחות בעבודה בהתאם לנוהל הבטיחות הקיים בהן, וזאת לאור החשיבות הרבה שמייחסת החברה לנושא הבטיחות בעבודה בכלל ושמירה על בטיחות עובדיה בפרט. בהקשר זה יצוין כי החברה משתתפת ב-'תכנית הכוכבים' שהושקה במהלך שנת 2020 אשר מטרתה לדרג חברות בניה לפי מערכת ניהול הבטיחות שהן מיישמות בפועל. לפרטים נוספים אודות התכנית כאמור ראה סעיף 10.1 לחלק זה.

כמו כן, נושאי המשרה ועובדי החברה משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות, תערוכות שונות, כנסים והרצאות, על-מנת להעמיק ולשמר רמה מקצועית גבוהה ולהדק את הקשרים של החברה עם גופים בתחומי פעילותן. השקעות החברה בהדרכה ובאימונים הינן בהיקף כספי שאינו מהותי לחברה.

בחודש מאי 2021 מכרה החברה את מלוא החזקותיה במלגם ניהול כח אדם בע"מ, שהייתה חברה בת בבעלות מלאה של החברה והעסיקה עובדים זרים, בהתאם להיתר שניתן לה מאת שירות התעסוקה - המחלקה למתן היתרים לעובדים זרים לבניין.

העסקת העובדים הזרים מתבצעת באמצעות קבלני כוח אדם שהינם "תאגידי מורשים". התאגידי המורשים מספקים את העובדים הזרים לחברות הבנייה. האחריות על העסקת העובד הזר, תשלומי השכר ותנאי עבודתו מוטלת בראש ובראשונה על התאגיד המורשה. אי לכך, נכון למועד דוח זה החברה והחברות הכלולות שלה לא מעסיקה ישירות (שלא באמצעות קבלני משנה) עובדים זרים.

13.6 תלות בעובדי מפתח

להערכת הנהלת החברה, לחברה תלות מהותית במנכ"ל החברה, מר חיים פייגלין, ביו"ר הדירקטוריון הפעיל של החברה, מר אבי בן אברהם, ובמשנה למנכ"ל ייזום, מר רן בן אברהם, הואיל ופעילותם האישית, היכרותם את השוק ומערכת הקשרים של כל אחד מהם, מהווה בסיס לפעילות החברה. אם יפסיקו הנ"ל את עבודתם בחברה, עלולה להיות לכך השפעה מהותית לרעה על פעילות החברה.

14. תשומות וספקים

14.1 תשומות

רווחיות החברה תלויה, בין היתר, בזמינותן של קרקעות פרטיות בישראל וכן במדיניות ממשלת ישראל ביחס לשיווק קרקעות.

במסגרת הפרויקטים, בהם משמשת החברה כקבלן מבצע, נוהגים היזמים להעדיף התקשרות לביצוע עבודות בניה על בסיס פאשולי, הסכם בו מתחייבת החברה לבנות את הפרויקט כולו עד לגמר, בתמורה לסכום קבוע מראש. במסגרת ההסכם, מתחייבת החברה לתקן את כל הליקויים בתקופת הבדק והאחריות ולשאת במלוא האחריות לתיקונים גם לאחר תום תקופת הבדק. לרוב, מחירי הבניה על בסיס פאשולי צמודים לשינויים במדד תשומות הבניה. חוזי הביצוע צמודים גם כן למדד זה.

בנוסף, מחירי הבניה על בסיס פאשולי, כמו גם התוצאות הכספיות של החברה והתחייבויותיה, מושפעים משינויים במחירי חומרי גלם, כגון ברזל לבניין, בטון ומלט, אשר עלו משמעותית במהלך שנת 2021, משינויים בעלות כוח אדם, מזמינות חומרי גלם ובכוח אדם, לרבות מזמינותם של עובדים זרים. מחסור בחומרי גלם ובכוח אדם עלול לעכב בניית פרויקטים של החברה ולגרום לאיחור במסירת נכסים.

14.2 ספקים ונותני שירותים

לחברה אין ספק מהותי ולהערכתה אין לה תלות במי מנותני השירותים או מקבלני המשנה עימם היא עובדת, נכון למועד דוח זה.

## 15. הון חוזר

### 15.1 תמצית הרכב ההון החוזר

לפרטים אודות הרכב ההון החוזר של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, ראה הרכב הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות בדוחות על המצב הכספי הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים וסולו של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.

יצוין, כי ההון החוזר הנובע מפעילות הבניה למגורים מושפע בעיקרו מרמת מלאי הדירות בפרויקטים שבביצוע וממאפייני המימון של הפרויקטים. מדיניות החברה בתחום זה הינה להימנע, ככל האפשר, מבניה למלאי, קרי לשווק את יחידות הדיור החל משלבי התכנון המתקדמים ותחילת הביצוע ולאורך תקופת ההקמה. החברה נוהגת לחלק את ביצוע הפרויקטים למספר שלבים ולרוב אינה מתחילה בעבודות הבניה לפני מכירה מוקדמת בשיעור שנקבע ספציפית ביחס לכל פרויקט ופרויקט. ברוב הסכמי הרכישה בישראל, מתחייבים הרוכשים לשלם לפחות 15% מהתמורה במעמד חתימת חוזה המכר, והיתרה בלוח זמנים לתשלום שנקבע במשא ומתן עם הרוכשים. בהסכמי הליווי מתחייבים הבנקים המלווים להעמיד אשראי עד לסיום הפרויקט, וזאת בכפוף לעמידת החברה בתנאים שנקבעו.

היחס השוטף של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 וליום 31 בדצמבר 2021, על בסיס מאוחד, הינו 1.19 ו- 1.10 בהתאמה.

להלן פירוט אודות הון חוזר והון חוזר לתקופה בת 12 חודשים:

| סך הכל (לתקופה של שניים-עשר חודשים) | התאמות (לתקופה של שניים-עשר חודשים) | הסכום שנכלל בדוחות הכספיים |                                            |
|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------------------------------|
| (אלפי שקלים חדשים)                  |                                     |                            |                                            |
| 389,894                             | (16,003)                            | 405,897                    | נכסים שוטפים                               |
| 368,807                             | 232                                 | 368,575                    | התחייבויות שוטפות                          |
| 21,087                              | (16,235)                            | 37,322                     | עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות השוטפות |

### 15.2 הסבר להפרש בין הון חוזר להון חוזר ל-12 חודשים

ההבדל בין ההון החוזר להון החוזר של החברה ל-12 חודשים נובע מכך שלחברה שני מחזורי פעילות, האחד של מגזר היזמות והבניה שהינו מחזור תפעולי העולה על שנה ויכול להימשך עד כחמש שנים, והשני הינו מחזור תפעולי של עד שנה לשאר פעילויות החברה. משכך על מנת לבחון את ההון החוזר ל-12 חודשים מויינו כל הנכסים של הפרויקטים אשר מועד מימושם הצפוי עולה על 12 חודשים לנכסים לא שוטפים ובמקביל הלוואות אשר זמן פרעון הצפוי עולה על 12 חודשים מויינו להתחייבויות לא שוטפות.

## 16. מימון

### 16.1 כללי

החברה מממנת את פעילותה מהון עצמי, אשראי בנקאי (לזמן קצר ולזמן ארוך), ואשראי חוץ בנקאי במסגרת הנפקות של אגרות חוב לציבור.

לצורך מימון הקמת הפרויקטים אותם יוזמת ומנהלת החברה, מתקשרת החברה עם בנקים בהסכמי ליווי בנייה.

### 16.2 מסגרות אשראי ושיעורי ריבית<sup>65</sup>

לחברה מסגרות אשראי מבנקים (לרבות פרויקטים בליווי בנקאי) שהסתכמו ליום 31 בדצמבר 2021 בכ-1,560 מיליון ש"ח (חלק החברה בלבד), בחלוקה כדלקמן: כ- 883 מיליון ש"ח אשראי כספי; כ- 415 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק המכר; וכ- 262 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות. מתוך המסגרות הללו ניצלה החברה, נכון לאותו מועד, סך של כ- 1,091 מיליון ש"ח בחלוקה כדלקמן: כ- 644 מיליון ש"ח בגין אשראי כספי; כ- 203 מיליון ש"ח בגין ערבויות חוק מכר וכ- 244 מיליון ש"ח בגין ערבויות אחרות.

<sup>65</sup> מסגרת האשראי של החברה כוללת גם את המסגרות בגין חלקה של החברה בשותפות רשומה קיבולים נכסים והשקעות ובחברות כלולות.

שיעורי הריבית הממוצעת על הלוואות ממקורות בנקאיים, שהיו בתוקף ביום 31 בדצמבר 2021, עמדו על: פריים + 0.2% עד פריים + 1.15%.

## 16.3 מגבלות אשראי

למועד הדוח, לחברה התחייבויות לעמידה ביחסים פיננסיים כדלקמן:

[א] במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק מזרחי טפחות בע"מ התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

| תניה פיננסית                                                                                                                                                               | מועד הבחינה | ליום 31.12.2021 | למועד סמוך למועד פרסום דוח זה |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| ההון העצמי המוחשי <sup>66</sup> של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה. | 31.12.2021  | 26.5%           | לא רלוונטי                    |

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה<sup>67</sup>, וכן התחייבה: לאי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה; שלא לבצע מיזוג<sup>68</sup> עם תאגיד אחר מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך; ושלא לשעבד בשעבוד צף את נכסיה הקיימים כיום ואת נכסיה כפי שיהיו מעת לעת.

נכון למועד הדוח החברה לא עשתה שימוש בזכותה לקבלת הלוואה כלשהי מהתאגיד הבנקאי.

[ב] במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק לאומי, אשר לא נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

| תניה פיננסית                                                                                                                                                               | מועד הבחינה | ליום 31.12.2021 | למועד סמוך למועד פרסום דוח זה |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| ההון העצמי המוחשי <sup>66</sup> של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך המאזן המאוחד של החברה, בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה. | 31.12.2021  | 26.5%           | לא רלוונטי                    |

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה<sup>67</sup>, וכן התחייבה: שלא לבצע מיזוג<sup>68</sup> עם תאגיד אחר, מבלי לקבל את הסכמת הבנק לכך; כי עודפי כספים אשר ינבעו לחברה מפרויקטים בליווי הבנק ישמשו תחילה לפירעון האשראי; ולשמור על יחס של לפחות פי 1.5 בין יתרת העודפים לסכום מסגרת האשראי. כמו כן, בעלי השליטה קבלו על עצמם כלפי הבנק התחייבויות שונות שעיקרן, הגבלות בקשר עם קבלת דיבידנדים ודמי ניהול בהתאם לחריגים הקבועים בכתב ההתחייבות.

[ג] במסגרת העמדת מסגרת מימון בסך של 15 מיליון ש"ח מאת בנק הפועלים בע"מ, אשר לא נוצלה נכון ליום 31 בדצמבר 2021, התחייבה החברה כלפי הבנק, בין היתר, כדלקמן:

| תניה פיננסית                                                                                | מועד הבחינה | ליום 31.12.2021 | למועד סמוך למועד פרסום דוח זה |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|-------------------------------|
| ההון העצמי המוחשי של החברה לא יפחת בכל עת משיעור של 15% מסך כל המאזן המוחשי <sup>69</sup> . | 31.12.2021  | 26.5%           | לא רלוונטי                    |

<sup>66</sup> הון עצמי מוחשי - הון עצמי כמוצג בדוחות הכספיים, לרבות, הון מניות נפרע, עודפים בלתי מחולקים, קרנות בתוספת יתרת סכומי קרן הלוואות בעלים אשר לגביה נחתמו כלפי הבנק, על-ידי החברה ובעלי מניותיה, כתבי נחיתות ובניכוי הוצאות נדחות, נכסים בלתי מוחשיים כגון: מוניטין, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים, זכויות יוצרים וכד' ובניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה (כהגדרת מונחים אלה בחוק ניירות ערך) וכן בניכוי ערבויות שניתנו על-ידי החברה להבטחת חובות כספיים של בעלי עניין ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.

<sup>67</sup> המגבלות חלות ביחס להחזקותיהם של ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם, רן בן אברהם, הגב' תהילה פייגלין, בטליון, צ.מ.ח תשתית ורובגיל עדי בע"מ, באופן בו כל אחד מבעלי השליטה האמורים יהיה רשאי להקטין את החזקותיו במניות החברה בשיעור של עד 25% מהחזקותיו ובלבד ששיעור החזקותיהם המשותף לא יפחת מ-46% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה.

<sup>68</sup> הן מיזוג על פי החלק השמיני או על-פי החלק התשיעי לחוק החברות והן לגבי כל פעולה שתוצאתה רכישת עיקר נכסי החברה על-ידי אדם או תאגיד אחר או כל פעולה אשר כתוצאה ממנה נרכשות מניות של החברה המקנות לרוכש שליטה בחברה או כל פעולה שכתוצאה ממנה החברה רוכשת, במישרין או בעקיפין, את עיקר נכסי תאגיד אחר או מניות של תאגיד אחר המקנות לה שליטה באותו תאגיד, ולמעט רכישת על-ידי החברה של תאגיד אחר בתמורה שאינה עולה על 10% מהונה העצמי של החברה באותו מועד, ובלבד שהתאגיד הנרכש עוסק בתחום פעילות החברה.

<sup>69</sup> הון עצמי מוחשי - הון עצמי לרבות עודפים בלתי מחולקים וקרנות, בניכוי נכסים לא מוחשיים (כגון מוניטין, זכויות יוצרים, פטנטים, סימני מסחר, שמות מסחריים וכד') בניכוי חייבים לחברה שהינם בעלי עניין ובניכוי הוצאות נדחות, בניכוי ערבויות שניתנו על-ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל של בעלי עניין וכמו כן בניכוי ערבויות שניתנו על-ידי החברה להבטחת חובות כספיים קיימים בפועל שאינם לטובת פרויקטים בליווי פיננסי של חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ובניכוי קרנות הון שנוצרו בעקבות שיעורי נכסים ובניכוי רווחי שיעורים שטרם מומשו בניכוי מוניטין שהינו חלק מחשבון ההשקעה בחברות כלולות ובתוספת הלוואות בעלים לגביהן נחתמו כלפי הבנק על-ידי החברה ו/או על-ידי מי שהעמיד את אותן הלוואות בעלים, כתבי נחיתות. "מאזן מוחשי" סך המאזן המאוחד של החברה בניכוי מקדמות מלקוחות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בעסקאות קומבינציה.

|                                                                                                                     |            |                  |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------|
| שעור ההון העצמי המוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות <sup>70</sup> מסך כל המאזן המוחשי לא יפחת בכל עת מ-60 מיליון ש"ח. | 31.12.2021 | 195.1 מיליון ש"ח | לא רלוונטי |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|------------|

בנוסף החברה נטלה על עצמה מגבלות בקשר עם שינוי השליטה בחברה<sup>71</sup>.

[ד] במסגרת שטר נאמנות על-פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ה') של החברה (אשר יתרתן למועד פרסום הדוח עומדת על סך של כ- 57,148 אלפי ש"ח ערך נקוב), התחייבה החברה כדלקמן:

| תניה פיננסית                                                                                                                                                                             | מועד הבחינה | ליום 31.12.2021  | למועד סמוך למועד פרסום דוח זה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------|
| כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16% במהלך שני רבעונים רצופים. <sup>71</sup>                                                   | 31.12.2021  | 27.7%            | לא רלוונטי                    |
| כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-100 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. <sup>72</sup> | 31.12.2021  | 392.6 מיליון ש"ח | לא רלוונטי                    |
| כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ה') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap <sup>73</sup> על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%.                                          | 31.12.2021  | 69%              | לא רלוונטי                    |

[ה] במסגרת שטר נאמנות על-פיו הונפקו אגרות החוב (סדרה ו') של החברה (אשר יתרתן למועד הדוח עומדת על סך של 220,000 אלפי ש"ח ערך נקוב), התחייבה החברה כדלקמן:

| תניה פיננסית                                                                                                                                                                             | מועד הבחינה | ליום 31.12.2021  | למועד סמוך למועד פרסום דוח זה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------------------|
| כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור, יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% במהלך שני רבעונים רצופים. <sup>74</sup>                                                   | 31.12.2021  | 27.7%            | לא רלוונטי                    |
| כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור ההון העצמי של החברה על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יפחת מ-120 מיליון ש"ח במהלך תקופה של שני רבעונים רצופים. <sup>72</sup> | 31.12.2021  | 392.6 מיליון ש"ח | לא רלוונטי                    |
| כל עוד תהיינה אגרות החוב (סדרה ו') של החברה במחזור יחס החוב הפיננסי ל-Cap <sup>73</sup> על-פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה לא יעלה על 82%.                                          | 31.12.2021  | 69%              | לא רלוונטי                    |

כמו-כן, בשטרי הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') התחייבה החברה כי קבוצת בן אברהם ו/או קבוצת פייגלין (כהגדרתן בסעיף 3.2 לחלק זה) ימשיכו להיות (במישרין או בעקיפין), יחד או לחוד, בעלות השליטה בחברה. בשטרי הנאמנות האמורים קבלה החברה על עצמה התחייבויות בקשר עם חלוקת דיבידנד – לפרטים ראה סעיף 6 לחלק זה.

## 16.4 יתרות הלוואות

להלן פירוט יתרות ההלוואות של החברה והחברות המוחזקות שלה, מבנקים, במסגרת פרויקטים של החברה, ליום 31 בדצמבר 2021 - בגין חלק החברה בלבד:

| שם הפרויקט                             | יתרת הלוואה ליום 31.12.2021 (באלפי ש"ח) | בסיס ההצמדה | שיעור ריבית שנתית כוללת ליום 31.12.2021 | יתרת הלוואה בסמוך לפרסום דוח זה (באלפי ש"ח) | בטחונות       |
|----------------------------------------|-----------------------------------------|-------------|-----------------------------------------|---------------------------------------------|---------------|
| <b>פרויקטים בייזום</b>                 |                                         |             |                                         |                                             |               |
| נווה צדק II                            | 10,569                                  | פריים       | פריים + 1.15%                           | 10,500                                      | שעבוד קרקע    |
| שער העיר (החלק המסחרי בפרויקט בית שמש) | 17,112                                  | פריים       | פריים + 1.5%                            | 17,109                                      | שעבוד הפרויקט |

<sup>70</sup> הון עצמי מוחשי בניכוי השקעה בחברות קשורות – כאמור בה"ש 57 בניכוי חייבים לחברה שהינם חברות קשורות, הלוואות ו/או שטרי הון מכל מין וסוג שהוא שהעמידה החברה לחברת בת ו/או לחברה קשורה.

<sup>71</sup> "הון עצמי" - הון עצמי (כולל זכויות מיעוט) בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה ככל שיונפק על-ידי החברה. "מאזן" לעניין סעיף זה הינו - סך היקף המאזן בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבויות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה. לעניין הגדרת הון עצמי ראה ה"ש 59 לעיל.

<sup>72</sup> "החוב הפיננסי" משמעו - חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית כלפי מחזיקי אגרות חוב שהנפיקה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות המאוחדים של החברה. Cap משמעו - החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים ובלבד שיהיו נחותות ונדחות לחוב החברה בגין אגרות החוב לרבות בחדלות פירעון) והכל על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

<sup>73</sup>

|                                       |         |       |                   |         |              |
|---------------------------------------|---------|-------|-------------------|---------|--------------|
| מכבי יפו <sup>74</sup>                | 93,307  | פריים | פריים + 0.4%-0.6% | 93,304  | שעבוד פרויקט |
| עפרון                                 | 34,658  | פריים | פריים + 0.7%      | 34,658  | שעבוד קרקע   |
| נווה גן <sup>75</sup>                 | 432,500 | פריים | פריים + 0.2%      | 432,500 | שעבוד קרקע   |
| אנדורמדה                              | 27,671  | פריים | פריים + 1%        | 20,685  | שעבוד פרויקט |
| מרכז נופש וספורט בכפר סבא (צמח-הולמס) | 11,814  | פריים | פריים + 1.3%      | 15,076  | שעבוד פרויקט |
| כורזין                                | 16,111  | פריים | פריים + 1.1%      | 16,000  | שעבוד קרקע   |
| סה"כ הלוואות מבנקים                   | 643,742 |       |                   | 639,832 |              |

#### שעבוד שוטף שלילי

16.5

א. החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') שלא ליצור שעבוד צף על כלל נכסיה, למעט אם: (א) נתקבל אישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב לכך מראש, בהחלטה מיוחדת; או (ב) החברה תיצור לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, בעת ובעונה אחת עם יצירת השעבוד הצף על כלל נכסי החברה לטובת הצד השלישי, שעבוד צף בדרגה שווה על כלל נכסי החברה, להבטחת היתרה הבלתי מסולקת של החוב כלפי המחזיקים וכל התחייבויות החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב, שיחול פרי פסו על-פי היחס בין חובות החברה על-פי שטר הנאמנות ואגרות החוב לבין חובותיה כלפי הצד השלישי.

ב. כלפי חמישה תאגידים בנקאיים קיימת התחייבות של החברה שלא ליצור שעבוד שוטף על נכסיה.

#### מיסוי

17

לפרטים אודות הוראות המס החלות על החברה, ראה ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

#### סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

18

#### רגולציה סביבתית

18.1

החברה כפופה לדרישות החוק בתחומים שונים, לרבות בתחומים הקשורים באיכות הסביבה (מטרדים, זיהום תת קרקעי ועילי, פסולת רעילה וכדומה) ועליה לשאת בעלויות הכרוכות בעמידה בהן.

כחלק מתהליך קבלת היתר בניה לכל פרויקט, לעיתים אף כחלק מאישור תב"ע חדשה, עשוי המשרד לאיכות הסביבה לדרוש ביצועו של סקר קרקע ו/או סקר זיהום מים לאיתור מזהמים (חומרים מסוכנים) ושיקום הקרקע במידת הצורך, ובמקרה כזה קבלת ההיתר מותנית בביצוע הסקר ובתוצאותיו. כך גם מחויבת החברה במהלך הקמתם של הפרויקטים לעמוד בדרישות החוק והרשויות בכל הקשור לניהול סביבתי של אתרי הבנייה, לפינוי העפר ופסולת הבניה. בתום ההקמה, נדרשת החברה, לצורך קבלת אישור אכלוס מהרשות המקומית, להוכיח כי עמדה בכל הדרישות הסביבתיות.

#### מדיניות איכות הסביבה של החברה

18.2

החברה מחויבת להוראות כל דין בהתאם לדרישות החקיקה בתחום איכות הסביבה הרלוונטיות לפעילות הקבוצה. החברה פועלת לשם עמידה בחוקים ובתקנות איכות הסביבה על-פי הוראות הדין. החברה פועלת לשם מתן מידע נאות והדרכה בנושאי שמירה על איכות הסביבה לעובדים ולמנהלים.

החברה נוקטת פעולות שונות למניעת סיכונים סביבתיים ולשמירה על איכות הסביבה, הן במהלך התכנון, הרישוי והן במהלך ההקמה של נכסיה השונים. החברה נוהגת, טרם הקמתו של פרויקט חדש, לבצע קידוחי ניסיון בקרקע המיועדת להקמתו, וזאת לצורך בדיקה מראש של האפשרות לקיומו של זיהום קרקע ו/או מי תהום. בדיקות נעשות בליווי יועצי איכות הסביבה מומחים בתחום ותוך שיתופו המלא של המשרד להגנת הסביבה. תוצאות הבדיקות מטופלות אף הן בליווי צמוד של יועצים מומחים, הן בקשר עם טיפול מקומי בזיהום, ככל שנמצא (כגון פינוי קרקע מזוהמת לאתרים מתאימים) והן באשר לאופן הטיפול במניעת זיהומים בעתיד. העלויות הכרוכות ביישום הדרישות כאמור לעיל, אינן מהותיות לחברה.

<sup>74</sup> ליום 31 בדצמבר 2021 ההלוואה הינה 'אשראי בר דיווח' בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מספר 104-15. לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה האמורה ראה סעיף 9.4.2 [ח] לעיל.

<sup>75</sup> ליום 31 בדצמבר 2021 ההלוואה הינה 'אשראי בר דיווח' בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך מספר 104-15. לפרטים נוספים אודות תנאי ההלוואה האמורה ראה סעיף 9.4.4 [ח] לעיל.

להערכת החברה, אין לה חשיפה מהותית בגין סוגיות הקשורות לאיכות הסביבה.

19.

#### מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

החברה כפופה לדיני המקרקעין, לדיני התכנון והבניה ולדיני המסים בישראל. כמו כן, כפופה החברה לדרישות חוקיות בתחומים שונים, לרבות דיני המכר והשכירות וכן בתחומים הקשורים בתכנון ובניה, באיכות הסביבה ובהעסקת עובדים זרים. החברה נזקקת לשם פעילותה הקבלנית לעמידה בכללי תקינה ולרישיונות, ובכלל זאת לרישיון קבלן לביצוע עבודות הנדסה בנאיות, המאפשר לחברה לעסוק בעבודות בניה.

החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לחברה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל. כמו-כן, החברה מאושרת על-ידי מכון התקנים הישראלי, כקבלן מוכר לביצוע עבודות עבור משרדי הממשלה בענף הבניה. בנוסף, רשומה החברה כקבלן מאושר לביצוע עבודות עבור מערכת הביטחון. לחברה תו תקן ישראלי ובינלאומי ISO 9001 בתחום קבלנות בניין כללית, שהוענק לה לראשונה בחודש אפריל 1998. למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל דרישות הדין המהותיות הנדרשות לצורך פעילותה.

20.

#### השקעות והסכמים מהותיים

#### למועד הדוח, החברה אינה צד להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל שלה, למעט האמור להלן:

20.1

בחודש פברואר 2005, התקשרו החברה וסיון ברקוביץ בע"מ ("סיון ברקוביץ"), בהסכם, כפי שתוקן בחודש מרץ 2007 (בתוקף מיום 1 בינואר 2007), להסדרת מערכת היחסים ביניהם כבעלי מניות בסיון. על-פי ההסכם, נקבע כי בדירקטוריון סיון ביצוע יכהנו עד ארבעה חברים, אשר ימונו, בחלקים שווים, על-ידי החברה וסיון ברקוביץ. נקבע כי יו"ר דירקטוריון סיון ביצוע ימונה על-ידי החברה ואילו מנכ"ל סיון ביצוע ימונה על-ידי סיון ברקוביץ. כמו-כן הוסכם, כי החלטות הנוגעות, בין היתר, לשינוי המבנה ההוני של סיון ביצוע, שינוי במסמכי היסוד של סיון ביצוע, קבלת פרויקטים לביצוע או ייזום, פתיחת חשבונות בנק וקבלת אשראים, קבלת עובדים בכירים (בדרג מנהלי פרויקטים ומעלה), השקעות, חלוקת דיבידנד, היקף ותחומי פעילות ופירוק סיון ביצוע, יתקבלו בהסכמת הצדדים להסכם.

בהתאם להבנות שהושגו בין הצדדים להסכם לעיל, למועד הדוח זכאי מר סיון ברקוביץ, דירקטור ומנכ"ל בסיון ביצוע, לדמי ניהול בסך של 100 אלפי ש"ח (בתוספת מע"מ וצמוד למדד נובמבר 2018), אשר משולמים לו על-ידי סיון ביצוע כנגד חשבונית מס כחוק.

בנוסף לדמי הניהול המשולמים לסיון ברקוביץ, יהיה זכאי למענק שנתי מהרווח לפני מס על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של חברת סיון ביצוע בע"מ באופן הבא: בגין כל 6 מיליון ש"ח - מענק בגובה עלות של 1.25 תמורה חודשית (או חלק יחסי תגמול זה - בתחשיב לינארי). המענק השנתי משולם בגין שנת 2018 ואילך.

תשלום המענק המדידי ישולם לסיון ברקוביץ בכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:

- סיון ביצוע בע"מ תציג רווח נקי מינימלי של 5 מיליון ש"ח;
- בחוות דעת רואי החשבון המבקרים של חברת סיון ביצוע בע"מ בדוח הכספי השנתי לשנת התגמול הרלוונטית לא נכללה הערת "עסק חיי" ביחס לחברה.

בגין כהונת מר חיים פייגלין, כדירקטור בסיון ביצוע, זכאית החברה, החל מיום 1 במרס 2019, לדמי ניהול בסך 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, אשר משולמים לחברה כנגד הוצאת חשבונית מס כחוק.

כמו כן, הוסכם כי לכל אחד מהצדדים זכות סירוב בקשר עם העברת המניות על ידי צד כלשהו לצד שלישי. כמו כן, הוסכם על מנגנון BMBY לפיו צד להסכם המעוניין לרכוש את חלקו של הצד האחר, יציע לצד האחר, בכתב, מחיר לרכישת מניותיו. הצעת המציע תהווה בבחינת הסכמתו למכור את מניותיו הוא לצד האחר בתוספת 5% על המחיר שנקבע. הוצאות שתוציא החברה עבור סיון ביצוע, בכל זמן שמשרדי סיון ביצוע ישכנו במשרדי החברה, יחולקו וישולמו על-ידי סיון ביצוע לחברה כאשר חישוב חלקה של סיון ביצוע בהוצאות יעשה בהתאם ליחס המחזור השנתי של סיון ביצוע למחזור השנתי של החברה.

## 21. הליכים משפטיים

החברה אינה צד להליכים משפטיים אשר עולים על 10% מהרכוש השוטף של החברה על בסיס דוחותיה הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2021.

לפרטים אודות הליכים משפטיים מהותיים שהחברה צד להם, ראה ביאור 25א' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

## 22. יעדים ואסטרטגיה עסקית

### 22.1 יעדי החברה כוללים :

- המשך צמיחתה של החברה בתחום הייזום והבניה בישראל. החברה שואפת לצמיחה מירבית תוך כדי ניהול סיכונים מושכל.
- הגדלת נתח הפעילות של החברה בפרויקטים למגורים בישראל לרבות בתחום ההתחדשות העירונית.
- הרחבת בסיס ההון העצמי של החברה.
- הרחבת פעילות החברה לתחומי נדל"ן נוספים כגון הקמה של פרויקטים מעורבים של מגורים, מסחר ומשרדים והרחבת הפעילות בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

### 22.2 אסטרטגיה וצפי להתפתחות בשנה הקרובה :

- החברה ממקדת את עיקר פעילותה בייזום פרויקטים עצמי תוך שמירה על המשך ביצוע שוטף של עבודות בנייה קבלניות הן עבור עצמה והן עבור צדדים שלישיים. התמקדות החברה בייזום, מבוצעת בעיקרה, עקב שולי הרווח הגולמי הגבוהים יחסית בתחום הייזום. החברה מתכוונת להמשיך במגמה זאת גם בשנים הקרובות.
- החברה נוהגת להיכנס להשקעות בפרויקטים למגורים, לרוב בעלי טווח בניה קצר, קרי בין שלוש לחמש שנים. החברה שואפת למימוש הפרויקטים בהם היא מעורבת ולפיכך, היא נותנת דגש מיוחד למאמצי שיווק גבוהים במיוחד החל מהשלבים המוקדמים של הקמת הפרויקטים ולאורך תקופת ההקמה, תוך שאיפה למיקסום מחירי המכירה/ההשכרה.
- מדיניות החברה, המתבססת על נסיון מנהליה, הינה לרכוש במזומן או במסגרת עסקאות קומבינציה, קרקעות בהן קיימת תב"ע מאושרת ושניתן להוציא בהן היתרי בניה ו/או קרקעות בהן קיימת תכנית מתאר בתוקף. ביחס לקרקעות בהן לא קיימת תב"ע מאושרת תעדיף החברה, לרוב, להתקשר בעסקאות קומבינציה.
- בחינת השקעות בתחום הנדל"ן המניב בישראל וזאת עם ביסוסה של החברה כחברה יזמית בעלת ניסיון ומוניטין.
- החברה עשויה מעת לעת לעדכן את היעדים אותם היא מציבה לעצמה, כמו גם את האסטרטגיה העסקית שלה, על מנת להשיא את התשואה על נכסיה, וזאת במסגרת תנאי שוק משתנים.
- החברה תשאף לפתוח שלבים נוספים בפרויקטים הפעילים של החברה וכן לקדם את הפרויקטים המצויים בשלבי הקמה. כמו-כן, פועלת החברה להיכנס לפרויקטים חדשים בתחומי פעילותה וכן לבחון השקעות בתחום הנדל"ן המניב.

## 23. דיון בגורמי סיכון

### סיכונים מקרו

23.1 משבר בריאות הציבור – מגיפות כלל עולמיות (Epidemics ו-Pandemics), כמו זו הנגרמת על-ידי נגיף ה-COVID-19), עלולות להשפיע לרעה על הכלכלות העולמיות, הלאומיות והמקומיות ובהתאם על רוכשי דירות ו/או השוכרים של החברה. למועד הדוח, עדיין קיים קושי לחזות את עוצמת ומשך ההשפעה הפוטנציאלית השלילית על הכלכלה כתוצאה ממשבר בריאות הציבור, בעיקר נוכח הסיכון לגלי תחלואה נוספים בעקבות התפשטות המוטציות השונות של נגיף הקורונה, ובשל חוסר הוודאות ביחס ליעילות החיסונים לטווח הארוך והיא עלולה להשפיע על מחירי הדירות, קצב המכירות שלהן, שוויים של נכסי הנדל"ן המניב של

החברה ועל תזרימי המזומנים מהנכסים האמורים, כמו-כן, עלול משבר כאמור לפגוע בזמינותם של חלק מחומרי הגלם המשמשים את ענף הנדל"ן ולמחסור בכוח אדם עקב היעדרויות עובדים (ישראלים או זרים) ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים. לפרטים אודות השפעת משבר הקורונה על פעילות החברה ראה ביאור 1 לדוחות הכספיים, וכן סעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

23.2 זמינות ועלות אשראי – מאחר שהחברה נוטלת מימון בנקאי בהיקף נרחב לצורך רכישת נדל"ן ולצורך מימון פעילותה, לשינויים בעלות המימון ובזמינות המימון השפעה על עסקי החברה ורווחיותה. לעליה בשיעור הריבית השפעה על הגדלת הוצאות המימון של החברה, מחירי הנדל"ן ועל יכולת השיווק של החברה, על מחיר המשכנתאות ועל הסטה של ההשקעה מהשקעה בנדל"ן להשקעה בנכסים פיננסיים. לחברה מסגרות אשראי ממספר תאגידים בנקאיים בישראל, לרבות מסגרות אשראי בפרויקטים בליווי בנקאי וכן אשראי חוץ בנקאי בדמות אגרות חוב. לפרטים אודות מסגרות האשראי הקיימות של החברה ואופן מימון פעילות החברה, ראה סעיף 15 לעיל. החברה בוחנת מידי תקופה את חלופות המימון ופועלת להרחבה ולגיוון של מקורות המימון. כמו-כן, פועלת החברה להתאים בין מקורות המימון המשמשים לפעילותה לתנאי השוק המשתנים.

23.3 המצב הביטחוני והמדיני בישראל – החמרה במצב הביטחוני והמדיני בישראל עלולה לגרום, בין היתר, למחסור בכוח אדם בענף הבניה, להתייקרות עלויות עבודות הבניה ולירידה בביקושים ליחידות דיור ולשטחי מסחר, ובהתאם גם לפגוע בפעילות החברה ובתוצאותיה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2' לדוח הדירקטוריון.

### סיכונים ענפיים

23.4 מיתון – להאטת הצמיחה במשק אשר עשויה אף להביא לידי מיתון במשק, השלכה על הביקוש לרכישת יחידות דיור באזורי הפעילות של החברה, ועשויה להוביל לירידה במחירי המכירה שלהן ולצמצום בפעילות החברה.

23.5 שינויים בשערי הריבית במשק – שינויים בשערי הריבית הנהוגים במשק משפיעים על הוצאות המימון של הפרויקטים השונים ועל רווחיותם. לפרטים ראה סעיף 2' לדוח הדירקטוריון.

23.6 מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית בנושאי בניה – ענף הבניה מושפע ממדיניות הממשלה והשלטון המקומי בתחום הבניה, ממדיניות שיווק קרקעות, ממדיניות עידוד ותמרוץ רוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וכן מרגולציה ותהליכים סטטוטוריים הקשורים לענף. לשינויים במדיניות כאמור השפעה, בין היתר, על קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, היצע וזמינות קרקעות, וכן עלולים להשפיע על לוחות זמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך על עסקי החברה. לפרטים נוספים ראה סעיף 2' לדוח הדירקטוריון.

23.7 שינוי במדד תשומות הבניה – התייקרות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם עובדת החברה, הצמודים לשינויים במדד זה. יחד עם זאת, החברה נוהגת להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. לפרטים נוספים ראה סעיף 2' לדוח הדירקטוריון.

23.8 מחירי דירות יד שניה – לירידה במחירי הדירות בשוק המשני השפעה על מחירי הדירות החדשות, בפרט למשפרי דיור. מחירי דירות יד שניה מושפעים ממגוון גורמים, לרבות הצמיחה במשק.

23.9 מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים – מדיניות הממשלה בנושאים אלה משפיעה בעיקר על היקף הביקוש לדירות למגורים. שינוי מדיניות הממשלה בנושאים אלה, לרבות הטלת מגבלות על הבנקים בתחום המשכנתאות, עלול לגרום לירידה בביקושים לדירות ועשוי להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה. לפרטים אודות מדיניות הממשלה ראה סעיף 2' לדוח הדירקטוריון.

23.10 עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות – גידול בריבית האמורה והקשחה במדיניות הבנקים באשר לגובה ההון העצמי והביטחונות הנדרשים מרוכשי דירות, עשויים להקטין את כח הקנייה של רוכשי הדירות ולהשפיע על הביקוש לדירות, וכתוצאה מכך עלולים להשפיע לרעה על תוצאות החברה. יצוין עם זאת, כי במהלך חודש ינואר 2021 נכנסה לתוקפה הקלה בריבית הפריים לנוטלי משכנתאות אשר עשויה להקטין את עלויות המשכנתא.

23.11 חוקי התכנון והבניה ושינויי רגולציה – פעילות החברה מושפעת וכפופה לדרישות החוק בתחום התכנון והבניה ודרישות רגולטוריות אחרות. בנוסף, הבניה בישראל כפופה למאות תקני בניה ותווי תקן בקשר עם אופן הבניה, איכות החומרים ובטיחותם, לרבות הוראות סטטוטוריות להגברת, שמירת ואכיפת הבטיחות באתרי הבניה. שינוי בהוראות דיני התכנון והבניה ובדרישות הרגולטוריות ו/או החמרה ו/או הוספת תקני בניה ותווי תקן,

עלולים להטיל על החברה הוצאות נוספות, לפגוע בקצב הליכי התכנון והרשוי של פרויקטים ובלוחות הזמנים לגמר פרויקטים וכתוצאה מכך להשפיע לרעה על תוצאותיה של החברה.

23.12 דיני המס – פעילות החברה כפופה לדיני המס השונים. בין היתר, עסקאות מכירת שטחים על-ידי החברה חייבות במע"מ. עלייה בשיעור המע"מ, בפרט בתקופת מיתון, עלולה להשפיע לרעה על ביקוש לדירות. בנוסף חייבת החברה בהיטלים ותשלומי חובה שונים, מכח דיני התכנון והבניה ודיני מיסוי מקרקעין. ייקור היטלי השבחה, אגרות פיתוח, מס מכירה, מס רכוש ותשלומי חובה אחרים החלים על החברה, ללא שהחברה תוכל לגלגל את התוספת על לקוחותיה, עלול לפגוע לרעה בתוצאות הכספיות של החברה.

23.13 איכות הסביבה – החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים על מקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה, לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות לצורך ביצוע התאמות דרושות בנכסים אלה אשר עשויות להסתכם בסכומים מהותיים.

23.14 עובדים זרים – החברה מעסיקה באמצעות קבלני משנה עובדים זרים בפרויקטים בהם היא מעורבת. שינוי במצב הביטחוני בישראל, כמו גם שינויים במדיניות הממשלה אשר מובילים להפחתת מכסות כוח אדם זר בישראל ועלולים להשפיע על כוח האדם הזמין בענף הבניה, יכולת החברה להשלים את הפרויקטים במועדים המתוכננים ועל עלויות הבניה. לפרטים נוספים בקשר עם העסקת עובדים זרים על ידי החברה ומדיניות הממשלה בנושא, ראה סעיף 13.5 לדוח זה וסעיף 20' לדוח הדירקטוריון.

23.15 זמינות ושינויים חדים במחירי חומרי הגלם – הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבניה ומשינויים במחיריהם של חומרי גלם כאמור. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבניה כגון מחירי בטון, מלט וברזל חשופים לתנודות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, העלולות להשפיע על ייקור בעלויות הבניה, ובכך להשפיע על תוצאותיה הכספיות של החברה. מחסור בחומרי גלם, בין היתר כפועל יוצא של שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, ואירועים המשפיעים על כושר היבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות מחירים בענף הנדל"ן. לפרטים נוספים ראה סעיף 22' לדוח הדירקטוריון.

23.16 תחרותיות גבוהה, חסמי כניסה נמוכים, ושולי רווח נמוכים בתחום קבלנות הבניה – ענף הבניה בישראל הינו ענף רווי מתחרים. סף הכניסה הינו נמוך, היות והכישורים ההנדסיים הנדרשים לביצוע עבודות הקבלנות הינם נמוכים יחסית. כתוצאה מכך, קיימות בישראל אלפי חברות הפועלות כקבלן מבצע של פרויקטים לבניה, המסוגלות לבצע את השירותים אותם מעניקה החברה. בנוסף, פועלים בתחום "קבלנים מזדמנים" רבים, המציעים למזמינים עבודות קבלנות, במחירים נמוכים ובשיעורי רווחיות נמוכים.

23.17 תחום הייזום ותחום הביצוע מאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית – תחומי הפעילות העיקריים של החברה, תחום הייזום ותחום הביצוע, מאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית. רמת הסיכון הטמונה בפעילות הייזום הינה גבוהה יחסית בשל מאפייניו הייחודיים ובפרט נוכח חשיפה לסיכונים הכרוכים בתהליך רכישת הקרקעות, השגת תב"ע והיתרים, השגת מימון, השקעה בבניה, שינויים במחירי תשומות הבניה וזמינות כח אדם לבניה. רמת הסיכון הטמונה בפעילות הביצוע הינה גבוהה בשל ההתקשרות בחוזה Turn key Project אשר, במידה ואינם מוצמדים במלואם למדד תשומות הבניה, חושפים את החברה לעלייה במחירי תשומות הבניה ולעלייה בעלות שכר עבודה וזמינות כח אדם לבניה.

23.18 חוסנם הפיננסי של ספקים – הרעה בחוסנם הפיננסי של קבלני משנה (קבלני ביצוע) עלולה לפגוע בתוצאות החברה, בעיקר לאור העלות הנוספת הכרוכה בהחלפת קבלן מבצע טרם השלמת בניית הפרויקט.

23.19 קשיים בקבלת מימון – הקשחת מדיניות הבנקים במתן אשראי בכלל ולענף הנדל"ן בפרט עשויה להשפיע על יכולת החברה בקבלת מימון לפעילותה, על העלויות לגיוס ההון הנדרש לצורך הקמת הפרויקטים השונים וכן ליצור קושי ברכישת נכסים ו/או במכירת נכסים (לצדדים שלישיים הנדרשים למימון לצורך ביצוע רכישה כאמור) וכתוצאה מכך להשפיע על תוצאותיה העסקיות של החברה.

23.20 אי-כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים – אי כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים במשך תקופה משמעותית (בין אם מאילוצים תזרימיים, האטה כלכלית במשק, משברים בכלכלה, מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת אפקט נגיף ה-"קורונה"), מדיניות ממשלה לעניין שיווק קרקעות, עלייה במחירי בניית פרויקטים וקישון בזמינות מקורות המימון ועלותם ובין אם מסיבה אחרת), עלולות לגרום, בעיקר בטווח הארוך, לצמצום בהיקפי פעילותה של החברה ובכך לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

## סיכונים מיוחדים לחברה

- 23.21 תשואות נמוכות מעלויות אשראי – אם התשואות בגין יתרות הנזילות של החברה תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של החברה, תיפגע הרווחיות השוטפת של החברה.
- 23.22 תלות במנהלי החברה – פעילות החברה השוטפת והעמידה תלויה, בין היתר, בזמינותם, קשריהם ויכולתם של מנהלי החברה לבצע. היה ולא יתאפשר למנהלי החברה להמשיך ולעסוק בפעילויות החברה, עלולה להיגרם הרעה בתוצאות העסקיות של החברה.
- 23.23 פיזור גיאוגרפי – הפרויקטים של החברה בתחום הייזום, בגוש דן צפויים לתרום מעל לכ-50% מהרווח הגולמי הצפוי של החברה בשנים הקרובות. אי לכך ירידת מחירי הדירות באזור עלול להשפיע לרעה על החברה.
- 23.24 העמדת ערבויות לסיון ביצוע - במסגרת התקשרויות סיון ביצוע עם מזמיני עבודות, מעמידה החברה במסגרת ההתקשרויות האמורות ערבויות בסכומים שונים לפי שיעור אחזקתה בחברת סיון ביצוע בע"מ.

להלן יוצגו גורמי הסיכון המפורטים לעיל, בטבלה המדרגת את מידת השפעתם המוערכת על עסקי החברה בחלוקה לסוגי סיכונים:

| גורם הסיכון                                                            | הערכת השפעה על עסקי החברה |
|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>סיכונים מקרו</b>                                                    |                           |
| משבר בריאות הציבור                                                     | גבוהה                     |
| זמינות ועלות אשראי                                                     | גבוהה                     |
| המצב הביטחוני והמדיני בישראל                                           | גבוהה                     |
| <b>סיכונים ענפיים</b>                                                  |                           |
| מיתון                                                                  | גבוהה                     |
| שינויים בשערי הריבית במשק                                              | בינונית                   |
| מדיניות ממשלתית ומוניציפאלית בנושאי בניה                               | גבוהה                     |
| שינוי במדד תשומות הבניה                                                | נמוכה                     |
| מחירי דירות יד שניה                                                    | בינונית                   |
| מדיניות ממשלתית בתחום המשכנתאות, הלוואות ומענקים                       | גבוהה                     |
| עליית הריבית על המשכנתאות לרכישת דירות                                 | בינונית                   |
| חוקי התכנון והבניה ושינויי רגולציה                                     | בינונית                   |
| דיני המס                                                               | גבוהה                     |
| איכות הסביבה                                                           | נמוכה                     |
| עובדים זרים                                                            | בינונית                   |
| זמינות ושינויים חדים במחירי חומרי הגלם                                 | גבוהה                     |
| תחרויות גבוהה, חסמי כניסה נמוכים, ושולי רווח נמוכים בתחום קבלנות הבניה | בינונית                   |
| תחום הייזום ותחום הביצוע מאופיינים ברמת סיכון גבוהה יחסית              | בינונית                   |
| חוסנם הפיננסי של ספקים                                                 | נמוכה                     |
| קשיים בקבלת מימון                                                      | בינונית                   |
| אי-כניסה לפרויקטים חדשים בתחום המגורים                                 | גבוהה                     |
| <b>סיכונים מיוחדים לחברה</b>                                           |                           |
| תשואות נמוכות מעלויות אשראי                                            | בינונית                   |
| תלות במנהלי החברה                                                      | גבוהה                     |
| פיזור גיאוגרפי                                                         | נמוכה                     |
| ערבויות לסיון ביצוע                                                    | בינונית                   |



חלק ב' – דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה



**צ.מ.ח המרמן בע"מ**

**דוח דירקטוריון על מצב ענייני החברה**

**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021**

# 1. כללי

החברה עוסקת, בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות שלה, בשלושה תחומי פעילות, כדלקמן: (1) ייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל ובכלל זה, קידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ("תחום הייזום"); (2) ביצוע עבודות בנייה קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל, למגזר העסקי, הפרטי והציבורי ("תחום הביצוע"); (3) ייזום, הקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר, למגורים וחניונים ("תחום הנדל"ן המניב").

## א. תחום הייזום

### עדכון בדבר מכירת דירות בפרויקטים בייזום:

| פרויקט                                                         | היקף יח"ד בשיווק <sup>1</sup> | חלק החברה בפרויקט | מכירות מיום 1 בינואר 2022 ועד לסיום הפרסום הדוח | מכירת יח"ד <sup>2</sup> 2021 | מכירת יח"ד לשנת <sup>3</sup> 2020 | מכירת יח"ד לשנת <sup>3</sup> 2019 | סה"כ יח"ד מכורות נכון ליום 31 בדצמבר 2021 | אחוז מכירות |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|-------------|
| "נופיה" - בית שמש                                              | 340                           | 50%               | --                                              | 9                            | 14                                | 20                                | 340                                       | 100%        |
| "נווה צדק על הים" ת"א                                          | 163                           | 37.5%             | 1                                               | 4                            | --                                | 2                                 | 159                                       | 98%         |
| "לב גני תקווה"                                                 | 175                           | 50%               | ל"ר                                             | 16                           | 44                                | 56                                | 175                                       | 100%        |
| "קרניצי החדשה" ברמת גן                                         | 219                           | 33%               | ל"ר                                             | 24                           | 36                                | 54                                | 219                                       | 100%        |
| "אכזיב" נהריה שלבים א' + ב'                                    | 432                           | 50%               | 6                                               | 72                           | 54                                | 21                                | 418                                       | 97%         |
| "אכזיב" נהריה שלב ג'                                           | 192                           | 50%               | 12                                              | 29                           | --                                | --                                | 29                                        | 15%         |
| "גבעת אנדרומדה" ביפו                                           | 56                            | 33%               | 2                                               | 20                           | 11                                | 7                                 | 38                                        | 68%         |
| "כרמיאלה הדור הבא" בכרמיאל                                     | 88                            | 100%              | 2                                               | 31                           | 36                                | 18                                | 85                                        | 97%         |
| יערה בוטיק- צור יצחק                                           | 68                            | 100%              | ל"ר                                             | 58                           | 10                                | --                                | 68                                        | 100%        |
| "ויצמן-פנקס" בת"א*                                             | 33                            | 50%               | 1                                               | 7                            | 3                                 | --                                | 10                                        | 33%         |
| "האגם" ברמת גן                                                 | 125                           | 50%               | 19                                              | 68                           | --                                | --                                | 68                                        | 54%         |
| "נווה גן" שלב א' מגרשים 28 ו-30*                               | 299                           | 50%               | 35                                              | 180                          | --                                | --                                | 180                                       | 60%         |
| פרויקטים שהסתיימו                                              | --                            | --                | ל"ר                                             | --                           | 27                                | 52                                | --                                        | --          |
| <b>סה"כ</b>                                                    | <b>2,190</b>                  | <b>--</b>         | <b>78</b>                                       | <b>518</b>                   | <b>235</b>                        | <b>230</b>                        | <b>1,789</b>                              | <b>82%</b>  |
| <b>סה"כ היקף כספי כולל (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח</b>          |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 325,707                                                        |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| <b>סה"כ היקף כספי חלק החברה (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח</b>     |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 155,892                                                        |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| <b>מחיר יח"ד ממוצעת (לא כולל מע"מ) - באלפי ש"ח<sup>3</sup></b> |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 4,176                                                          |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 2,980                                                          |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 2,113                                                          |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 569,832                                                        |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |
| 315,790                                                        |                               |                   |                                                 |                              |                                   |                                   |                                           |             |

\* נכון למועד הדיווח, טרם התקיימו התנאים להכרה בהכנסה בפרויקט האמור בהתאם לתקן חשבונאות IFRS 15.

### עדכון בדבר פרויקטים בייזום שמכירתם טרם החלה:

1 לא כולל יחידות בעלי קרקע.  
2 לא כולל חוזים שבוטלו בהסכמת החברה.  
3 המחיר מושפע בעיקר מתמהיל הדירות הנמכר בתקופה.

| הפרויקט                       | מיקום       | חלק החברה (%) | מס' יח"ד         | מס'ר מסחר ותעסוקה | סטטוס הפרויקט                        |
|-------------------------------|-------------|---------------|------------------|-------------------|--------------------------------------|
| "אכזיב" שלב ד'                | נהריה       | 50%           | 121              | --                | עתודת קרקע                           |
| "מכבי יפו"                    | תל אביב יפו | 33%           | 631              | 1,150             | שלב א' - בתכנון, שלב ב' - עתודת קרקע |
| "קרניצי החדשה" – חלקות נוספות | רמת גן      | 33%           | 50               | --                | עתודת קרקע                           |
| "עפרון"                       | הוד השרון   | 100%          | 240 <sup>4</sup> | --                | עתודת קרקע                           |
| "נווה צדק II"                 | תל אביב יפו | 37.5%         | 60               | --                | עתודת קרקע                           |
| "שוק בצלאל II"                | תל אביב יפו | 50%           | --               | --                | עתודת קרקע                           |
| "כורזין" <sup>5</sup>         | גבעתיים     | 50%           | 46               | 32,200            | עתודת קרקע                           |
| "נווה גן" שלב א'- מגרש 29     | רמת השרון   | 50%           | 79               | --                | עתודת קרקע                           |
| "נווה גן" שלב ב'- מגרש 27     | רמת השרון   | 25%           | 170              | --                | עתודת קרקע                           |

#### עדכון בדבר פרויקטים מותלים בייזום בתחום ההתחדשות העירונית<sup>6</sup>:

| הפרויקט             | מיקום  | חלק החברה (%) | מס' יח"ד קיימות (כמות יח"ד לפינוי) | מספר יח"ד מאושר לפי מצב נוכחי | מספר יח"ד לפי מצב תכנוני מבוקש/מתוכנן |                   | מצב תכנוני סטטוטורי נוכחי                        |
|---------------------|--------|---------------|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|
|                     |        |               |                                    |                               | כולל                                  | לא כולל חלק בעלים |                                                  |
| רוקח 18-20          | רמת גן | 50            | 28                                 | ל.ר.                          | 81                                    | 53                | תב"ע בהכנה                                       |
| מתחם 104 (הפודים)   | רמת גן | 50            | 78                                 | ל.ר.                          | 219                                   | 141               | תב"ע בהכנה                                       |
| מתחם 22 - פני הגבעה | רמת גן | 50            | 75                                 | ל.ר.                          | 197                                   | 122               | תב"ע בהכנה                                       |
| קצנלסון             | נתניה  | 100           | 48                                 | ל.ר.                          | 192                                   | 144               | תב"ע בהכנה                                       |
| חיל הים             | חיפה   | 50            | 117                                | ל.ר.                          | 467                                   | 350               | תב"ע מקומית מופקדת, הוסרו העררים, טרם קבלה תוקף. |
| שמואל הנציב         | נתניה  | 100           | 56                                 | ל.ר.                          | 196                                   | 140               | תב"ע בהכנה                                       |
| ז'אן ז'ורס          | חולון  | 100           | 54                                 | ל.ר.                          | 200                                   | 146               | תכנון ראשוני                                     |
| מתחם 10             | רמת גן | 50            | 30                                 | ל.ר.                          | 84                                    | 54                | תכנון ראשוני                                     |

#### ב. תחום הביצוע

במסגרת תחום הביצוע, מבצעת החברה, עבור צדדים שלישיים, באמצעות חברת **סיון ביצוע בע"מ**, עבודות בניה קבלניות של פרויקטים בתחום הנדל"ן בישראל. בנוסף החברה מבצעת עבודות קבלניות עבור הפרויקטים אותם היא יוזמת בעצמה (לרבות פרויקטים בהם היא שותפה עם אחרים).

<sup>4</sup> מספר יח"ד הסופי מותנה בהשלמת ההליך לאישור תב"ע ועלול להיות שונה מהותית מהמצוין כאן.

<sup>5</sup> הפרויקט נמצא בבעלות קבוצת אבן השוהם בע"מ, המטופלת חשבונאית בשיטת השווי המאזני; אי לכך, המלאי בגין הפרויקט אינו נכלל בסעיף מלאי בדוחותיה הכספיים של החברה. אבן השוהם מכרה לצד שלישי שאינו קשור לחברה במהלך שנת 2019 70% מזכויות המשרדים, המסחר והחניון.

<sup>6</sup> נתון זה מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ו/או תוכניות עבודה של החברה. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה משינוי מחירי הדירות באזור מסוים או בשוק כולו, מהמצב הכלכלי במשק (לרבות קשיי מימון, עלייה בשיעורי הריבית, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וקישורן במכירות עקב ירידה בביקושים), משינויים בעלויות תשומות הבנייה, משינויים סטטוטוריים ו/או החלטות שונות של גורמי התכנון, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין (לרבות ביחס למבנים לשימור ודרישות בנוגע לחניה) ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בתיאור עסקי התאגיד.

להלן תמצית נתונים אודות סיון ביצוע<sup>7</sup> – הנתונים לפי 100% - חלק החברה 50% :

| לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2019 | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2020 | לשנה שהסתיימה<br>ביום 31 בדצמבר<br>2021 |                      |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|
| באלפי ש"ח                               |                                         |                                         |                      |
| 362,011                                 | 404,002                                 | 373,137                                 | הכנסות מביצוע עבודות |
| 37,781                                  | 55,124                                  | 67,432                                  | רווח גולמי           |
| 28,118                                  | 44,962                                  | 55,919                                  | רווח תפעולי          |
| 23,267                                  | 33,694                                  | 46,877                                  | רווח נקי             |

| ליום 31 בדצמבר<br>2019 | ליום 31 בדצמבר<br>2020 | ליום 31 בדצמבר<br>2021 |                                                       |
|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|
| באלפי ש"ח              |                        |                        |                                                       |
| 230,016                | 254,691                | 283,664                | סך הנכסים                                             |
| 74,014                 | 89,697                 | 126,563                | הון                                                   |
| 1,014,982              | 904,042                | 1,182,423              | יתרת היקף הכספי של החוזים שנחתמו במצטבר אשר טרם הוכרו |

## ג. תחום הנדל"ן המניב

| הנכס                      | מיקום     | חלק<br>החברה<br>(%) | מס'<br>יח"ד | מ"ר מסחר<br>ותעסוקה | חניות | שווי נכסי החברה<br>(באלפי ש"ח) |
|---------------------------|-----------|---------------------|-------------|---------------------|-------|--------------------------------|
| שער העיר                  | בית שמש   | 40%                 | --          | 14,925              | --    | <sup>8</sup> 57,200            |
| שוק בצלאל                 | תל אביב   | 50%                 | --          | 2,273               | 212   | 46,910                         |
| מסחרי העיר הלבנה          | תל אביב   | 37.5%               | --          | 545                 | 97    | 10,545                         |
| כרמיאל דיור להשכרה        | כרמיאל    | 100%                | 100         | 750                 | --    | <sup>9</sup> 91,900            |
| נווה גן א' (מגרשים 28-30) | רמת השרון | 50%                 | --          | 740                 | --    | <sup>10</sup> 11,384           |
| נווה גן ב' (מגרש 27)      | רמת השרון | 25%                 | --          | 400                 | --    | <sup>10</sup> 3,011            |

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

כחברה הפועלת בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים שונים הנובעים, בין היתר משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן, כמפורט להלן.

### התפרצות מגפת הקורונה

לפרטים אודות השלכות משבר הקורונה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה במהלך שנת 2020, אשר ככלל אופיינה ברמה גבוהה של חוסר וודאות במגוון אספקטים, ראה סעיף 23 בחלק א' דוח תיאור עסקי החברה וביאור 1 בחלק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (אסמכתא מספר : 039312-01-2021), אשר האמור בהם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

המחצית הראשונה של שנת 2021 עמדה בסימן משבר הקורונה וההתאוששות ממנו (לסירוגין). במהלך הרבעון הראשון החלה פתיחה הדרגתית של המסחר וניכרה מגמת התאוששות במשק הישראלי וסימנים המעידים על תחילת

<sup>7</sup> סיון ביצוע הינה חברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>8</sup> הנכס מוחזק בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

<sup>9</sup> הנכס נמצא בשלב הקמה.

<sup>10</sup> הנכס נמצא בשלב תכנון והקמתו טרם החלה.

יציאה מהמשבר, וזאת כתוצאה מדעיכה ברמת התחלואה בנגיף ולחזרה של המשק לתוואי של צמיחה ופעילות רגילה אשר המשיכה ביתר שאת במהלך הרבעון השני והשלישי של השנה.

על רקע האמור לעיל, בשנת 2021 ככלל נרשמה צמיחה עולמית גבוהה (בד בבד להסתגלות למגפה וכתיקון למיתון שנרשם בשנת 2020), כאשר קצב הצמיחה בישראל אף עלה על קצב הצמיחה העולמי, אך בד בבד נרשמה גם עליה במחירי חומרי גלם, במחירי סחורות, אנרגיה ושילוח ברחבי העולם, תחת מחסור עולמי בהיצע ושיבוש בשרשרת האספקה העולמית (אל מול ביקושים גוברים לסחורות ומוצרים). גם המשק הישראלי הציג בשנת 2021 שיפור במדדים הכלכליים והעסקיים, זאת, בין היתר, בהשפעת קצב ההתחסנות הגבוה של האוכלוסייה אשר אפשר החזרת ענפי משק רבים לפעילות סדירה.

נכון למועד פרסום הדוח, הוסרו כמעט במלואן מגבלות הקורונה והמשק שב ברובו לפעילות מלאה וזאת לצד רמת תחלואה נמוכה. לפרטים נוספים בעניין זה ראו דוחות תקופתיים על מצב ענייני החברה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרס 2021, לתקופה של ששה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2021 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2021 (מספרי אסמכתאות: 2021-01-092121, 2021-01-135762 ו-2021-01-169833, בהתאמה).

בהמשך לאמור בסעיף 23 בחלק א' דוח תיאור עסקי החברה וביאור 1 בחלק ג' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 בדבר השפעות המשבר על פעילותה העסקית של החברה, ולאור האמור לעיל, לא ניכרה בתקופת הדיווח ועד בסמוך למועד פרסום דוח זה השפעה משמעותית של משבר הקורונה על פעילותה של החברה.

החברה מעריכה כי ככל שהמשבר לא יחריף, השפעות המשבר על פעילותה, אם וככל ותהיינה, אינן צפויות להיות משמעותיות.

עם זאת, למועד פרסום הדוח עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לעומק המשבר הכלכלי, למשכו ולהשלכותיו הכלכליות לטווח הבינוני והארוך, בעיקר נוכח הסיכון לגלי תחלואה נוספים בעקבות התפשטות המוטציות השונות של נגיף הקורונה, ובשל חוסר הוודאות ביחס ליעילות החיסונים לטווח הארוך, ולרבות כתוצאה מהרעה או האטה במשק הישראלי והתפתחויות בכלכלה העולמית, משינוי בשערי מטבע חליפין, משינוי בשיעור הריבית המשתנה, וצמצום מקורות המימון, כאשר הפגיעה במשק ובפרט בשוק העבודה עלולה להיות ממושכת.

החברה ממשיכה לעקוב באופן שוטף אחר ההתפתחויות בארץ ובעולם ותמשיך לבחון, ככל הנדרש, את ההשלכות המהותיות של ההתפתחויות במשבר על פעילותה, ככל שתהיינה. כמו כן, בוחנת החברה באופן שוטף את אפקטיביות הפעולות הננקטות על ידה על פעילותה העסקית ומבצעת הערכת סיכונים וחשיפות הנובעים מהשלכות אלה.

**הואיל והאירועים בסביבה הכלכלית הנלווים למשבר הקורונה מאופיינים בשינויים תכופים ובלתי ניתנים לחיזוי, קיים קושי מובהק וייחודי בהערכת השפעותיו, אשר חוצות ענפים רבים במשק ובכלכלה העולמית והמקומית. בהתאם, יובהר כי הערכות החברה לעיל והמגמות אשר עשויות להשתקף מהנתונים האמורים לעיל, אינן וודאיות ואינן בשליטת החברה, והינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). הערכות אלו מבוססות, בין היתר, על הערכות ותחזיות החברה בנוגע למצב הכלכלי במשק בכלל ובשוק ההון בפרט, על הפרסומים בישראל ובעולם בנושא השלכות משבר הקורונה, הפעולות שנקטות (הן ברמה העולמית והן ברמה המקומית) להתמודדות עם המשבר, ניסיונה של הנהלת החברה בתחומי פעילות החברה, ועל הערכת הנהלת החברה בדבר היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר. הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה או הוערך על-ידי החברה, כתוצאה ממספר גורמים, וביניהם אי הצלחת הפעולות הננקטות להתמודדות עם התפשטות הנגיף והמשבר הכלכלי בעקבותיו, הערכות מוטעות לגבי היכולת והאפקטיביות של האמצעים האפשריים שעומדים לרשות החברה להתמודדות עם ההשפעות השונות של המשבר, שינוי בתוכניות החברה, שינויים בסביבה התחרותית והעסקית, שינויים בשווקים הפיננסיים ובמקורות הנזילות הזמינים, וכן מהתממשותם של איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 לחלק א' לדוח זה ("דוח תיאור עסקי החברה").**

לפרטים אודות ההשלכות של התפרצות המגפה על פעילותה, עסקיה ותוצאותיה של החברה בפועל במהלך שנת 2021, ראה גם באור 1 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

להלן תיאור מגמות, אירועים, התפתחויות ו/או גורמים בסביבה המקרו-כלכלית אשר משפיעים או עשויים להשפיע על פעילותה של החברה:

**א. מצב כלכלי במשק.** הביקוש לדיור בישראל מושפע, בין היתר, מן המצב הכלכלי והביטחוני בישראל, מקצב גידול משקי הבית בישראל, מהיקף העלייה לישראל ומהיקף ההגירה מישראל, ממצבם הכלכלי של הרוכשים הפוטנציאליים (מצבם הכלכלי מושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מקצב הצמיחה במשק, משיעורי הצמיחה לנפש, מרמות השכר, מעלות האשראי ועוד), מהיקף רכישת דירות על-ידי "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים, מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או לשינויים במחירי הדירות, מהערכות אחרות בקשר לשוק הנדל"ן באזור בו מבוצעת עסקה ומהעדפות השקעה של הרוכשים, מזמינות האשראי, תנאיו ומחירו, מהיצע הדירות והקרקעות וממחיריהם, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים, ועוד. האטה כלכלית ומיתון בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולפגיעה בכושר התשלום של רוכשי הדירות ושוכרי שטחים מסחריים.

התוצר המקומי הגולמי עלה בשנת 2021 ב-8.1% לעומת שנת 2020, לאחר ירידה של 2.2% בשנת 2020 ועליה של 3.4% בשנת 2019. העלייה בתוצר המקומי הגולמי משקפת עליות בהוצאה לצריכה פרטית, בהשקעות בנכסים קבועים ועליות ביצוא הסחורות והשירותים ובהוצאה לצריכה ציבורית.<sup>11</sup> ההוצאה לצריכה פרטית עלתה בשנת 2021 ב-11.7% וההוצאה לצריכה פרטית לנפש עלתה בשנת 2021 ב-9.9%. על-פי נתוני הלמ"ס, מדד המחירים לצרכן בחודש ינואר 2021 עלה ב-3.1% לעומת המדד בחודש ינואר 2020.<sup>12</sup> כמו כן, בחודש אפריל 2020 החליט בנק ישראל על הורדת הריבית במשק ב-0.15% לרמה של 0.1% ונכון למועד הדוח היא נותרה ללא שינוי.<sup>13</sup>

**ב. שוק הדיור.** בשנת שנת 2021 הכמות המבוקשת של דירות חדשות (דירות חדשות שנמכרו ודירות חדשות שלא למכירה שהחלה בנייתן) עמדה על 70,500 דירות (לעומת 52,210 דירות בשנת 2020), כאשר חלקן של הדירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת עמד על 79.5% (כ-56,060 דירות) (אם כי במחוז הצפון שיעור זה עמד על 51% בלבד), וזאת לעומת 73.4% דירות שנמכרו מתוך הכמות המבוקשת בשנת 2020 (כ-38,320 דירות).<sup>14</sup> בד בבד, מהשוואת עסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר-דצמבר 2021 לעומת התקופה המקבילה אשתקד, נמצא כי מחירי הדירות (חדשות ויד שנייה) עלו בכ-11.3% (נתון לא סופי), ואילו חישוב מחירי הדירות החדשות בלבד באותן תקופות, הראה עלייה של כ-11.6% (נתון לא סופי).<sup>15</sup> שנת 2021 אופיינה ברכישת דירות מתוגברת שלווה בעליה בהיקפי התחלות הבניה באופן שהביא לכך שמלאי הדירות החדשות העומד למכירה שמר על יציבות במהלך שנת 2021 ברמה של כ-46,900 דירות המשקפת כ-10 חודשי מכירות בלבד, דבר שעשוי לתרום תרומה משמעותית לעליית מחירי הדירות. החל מחודש מאי 2021 ניכרת מגמת עלייה בהיקף המשכנתאות, זאת לאחר ירידה משמעותית שחלה עם פרוץ משבר הקורונה.<sup>16</sup>

**ג. ענף הנדל"ן המניב בישראל.** בשנת 2021 ניכרה בענף המסחר התחזקות של חלק מהמגמות שאפיינו תקופות קודמות, בהן התגברות רכישות מקוונות ועודף שטחי מסחר באזורים מסוימים, וזאת לצד פגיעה נקודתית בשוכרי השטחים המסחריים על רקע הסגרים וההגבלות שהוטלו מעת לעת בקשר עם התפרצות נגיף הקורונה (ומנגד, התאוששות מהירה יחסית, במרכזים המסחריים, בעת פתיחת השווקים והסרת המגבלות מעת לעת). כמו כן, היקף העבודה מרחוק ממשיך לאתגר את שוק הנדל"ן למשרדים, אך ענף הטכנולוגיה ממשיך לתת רוח

<sup>11</sup> ראה הודעה לתקשורת של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ("הלמ"ס") מיום 16 בפברואר 2022 : [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/058/08\\_22\\_058b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/058/08_22_058b.pdf)

<sup>12</sup> ראה הודעה לתקשורת של הלמ"ס מיום 15 בפברואר 2022 : [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/057/10\\_22\\_057b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/057/10_22_057b.pdf)

<sup>13</sup> ראה "לוח אינדיקטורים: אינפלציה ומדיניות מוניטרית" באתר בנק ישראל : <https://www.boi.org.il/he/DataAndStatistics/Pages/Indicators.aspx?Level=1&IndicatorId=2&Sid=2>

<sup>14</sup> מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס מיום 14 בפברואר 2021 - "הכמות המבוקשת של דירות חדשות - שנת 2020". ראה: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/052/04\\_22\\_052b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2022/052/04_22_052b.pdf)

<sup>15</sup> מתוך הודעה לתקשורת של הלמ"ס מיום 15 בפברואר 2022 - "שינוי במחירי שוק הדירות". ראה: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/056/10\\_22\\_056b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/056/10_22_056b.pdf)

<sup>16</sup> ראה דוח המדיניות המוניטרית - המחצית השנייה של 2021 של בנק ישראל מחודש ינואר 2022 : <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/RegularPublications/Pages/mpr202102h.aspx>

גבית לשוק זה, כך שהצורך הכולל לשטחי משרדים עלה, דבר התומך בחידוש פרויקטים בתחום הנדל"ן. בד בבד, נראה כי ירידה מסוימת בדמי השכירות הממוצעים בשוק הנדל"ן למשרדים שהורגשה בשנת 2020 נבלמה בשנת 2021, בשל עליה בוודאות העסקית ובקושי מחודש לשטחי המשרדים. בהתאם לכך, באזורים מסוימים אף נרשמה עליה במחירי השכירות (כך למשל הורגשה עליה של כ-13% באזור תל-אביב בעוד שבאזור ירושלים הורגשה עליה של כ-3% בלבד), וכן עליה קלה בשיעורי התפוסה (אשר נותרו בשיעורים גבוהים)<sup>17</sup>.

**ד. מדיניות ממשלה.** פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה. למיטב ידיעת החברה, בין היתר כתוצאה ממחסור בקרקעות מתוכננות, השקעה בלתי מספיקה בתשתיות וחילופי גברי תכופים ברמ"י, היקף שיווק הקרקעות למגורים בשנים האחרונות לא תאם את היקף הביקושים (שיווקי חסר), וכתוצאה מכך חלה עלייה משמעותית במחירי הקרקעות (וכפועל יוצא מכך גם עלייה במחירי המכירה של יחידות הדיור. בין היתר על רקע האמור לעיל, בעקבות המשך עליית מחירי הדירות למגורים בישראל, בשנים האחרונות התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך עליית מחירי הדיור למגורים בישראל ו/או להקל על רכישת דירות (בעיקר על-ידי זוגות צעירים שאינם בעלי דירה נוספת), וזאת, בין היתר באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה<sup>18</sup>), וכן באמצעות שורת החלטות (אשר חלקן אף מבוצעות בפועל, כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; מתן הטבות מס לפרויקטים למטרת שכירות ארוכת טווח; הקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים); ושיווק קרקעות על-ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת "מחיר למשתכן" או החל מהרבעון הרביעי של שנת 2020 - במתכונת "דיור במחיר מופחת"<sup>19</sup>). בתקופת הדוח חלו שינויי חקיקה שונים במסגרת 'חוק ההסדרים' לשנים 2021 ו-2022<sup>20</sup> כגון הגדלת שיעור השימוש המותר למגורים על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים ביעוד לתעסוקה ולמגורים); הוספת שימושים לדיור מוגן, למעונות סטודנטים ולדיור להשכרה לטווח ארוך על חשבון שטחי תעסוקה (במגרשים ביעוד לתעסוקה); מתן סמכות לוועדות מקומיות להגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים (עבור תכניות המיועדות להשכרה ארוכת טווח) בשיעורים משמעותיים (עד 200%); במתחמי פינוי בינוי – הקלה בהיטלי ההשבחה, הקלה ביכולת גיבוש רוב לצורך הגשת תביעות כנגד בעלי דירות המסרבים סירוב בלתי סביר לעסקת הפינוי בינוי; וכדומה. למועד הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את מלוא היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה, אולם מחירי הדירות עלו בשנת 2021; כמו כן, מחירי הקרקעות הן במרכזי רמ"י והן בשוק הפרטי מצביעים על המשך מגמת עליה במחירי הדירות. בנוסף, בשנים האחרונות התרבו ניסיונות גופי הממשלה והכנסת השונים להביא לקיצור משך הזמן הכרוך בהליכי התכנון, האישור והבנייה של פרויקטים למגורים, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות שונות בחוקי ובתקנות התכנון והבנייה לרבות לאחרונה במסגרת 'חוק ההסדרים' בין היתר באמצעות אפשרות למתן היתרי בנייה באמצעות 'אדריכל מורשה להיתר שהינו בעל תעודה מתאימה (חלף רשות הרישוי) (בכפוף לפרסום תקנות) ובאמצעות הגברת הגמישות לסטייה מהוראות שלביות של פרויקטים. למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת גורמים כאמור על פעילותה בעתיד (ככל שניסיונות כאמור יביאו לקיצור משך הליכי התכנון והאישור כאמור). לפרטים נוספים ראה סעיפים 23.6, 23.9 ו-23.20 לדוח תיאור עסקי החברה.

<sup>17</sup> ראה סקר שוק של CBRE לשוק המשרדים באזור מרכז הארץ - רבעון רביעי 2021:

[http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/CBRE\\_Tel%20Aviv\\_Office\\_Marketview\\_Q4\\_2021\\_En.pdf?e=1645636953&h=b5e630ee89a15393b5ff89ee0247f4ed](http://cbre.vo.llnwd.net/grgservices/secure/CBRE_Tel%20Aviv_Office_Marketview_Q4_2021_En.pdf?e=1645636953&h=b5e630ee89a15393b5ff89ee0247f4ed)

וכן מעלות S&P Global Rating "מבט חוצה סקטורים – מגמות ותחזיות": דצמבר 2021:  
<https://www.maalot.co.il/Publications/SR20211228092635.pdf>

<sup>18</sup> כגון שינוי/הוספת מדרגות מס רכישה (ושינוי ספי מחירי המכירה עליהם הן יחולו), קביעת מדרגות מס שונות לבעלי דירה אחת או יותר (קרי, משקיעים) ולמי שאין בבעלותו דירה וכדומה, וזאת לרבות בשנת 2021.

<sup>19</sup> יצוין, כי על-פי סקירה כלכלית של אגף הכלכלנית הראשית במשרד האוצר מיום 27 בפברואר 2022, בסיכום שנת 2021, נמכרו במהלך השנה כ-151,000 דירות חדשות (כולל מכירות "משתכן"), רמת שיא היסטורי (הגבוהה ב-27% מהשיא הקודם שנרשם בשנת 2015) המהווה גידול של 40% בהשוואה לשנת 2020. יצוין, כי בניכוי מכירות בסבסוד ממשלתי כאמור, נמכרו במהלך שנת 2020 כ-136,000 דירות בשוק החופשי, המהווה עלייה של כ-46% בהשוואה לשנת 2020. לסקירה האמורה ראה:

[https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122021/he/weekly\\_economic\\_review\\_periodic-review-real-estate-122021.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122021/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122021.pdf)

לסקירה האמורה ראה: [https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122020/he/weekly\\_economic\\_review\\_periodic-review-real-estate-122020.pdf](https://www.gov.il/BlobFolder/dynamiccollectorresultitem/periodic-review-real-estate-122020/he/weekly_economic_review_periodic-review-real-estate-122020.pdf)

<sup>20</sup> חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021.

ה. **המצב הביטחוני מדיני בישראל ומצבי חירום בריאותיים.** הביקושים בתחומי הנדל"ן מושפעים, בין היתר, מאירועים ביטחוניים העשויים לגרום להאטה במשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט. למצב הביטחוני-מדיני בישראל השפעה ישירה על הביקוש בענף הנדל"ן וכן על התייקרות עלויות הבנייה. המצב הביטחוני עלול לגרום למחסור בחומרי גלם שמקורם בשטחים (בעיקר אבן) וכן לגרום למחסור זמני בכוח אדם בשל גיוסי מילואים בתדירות גבוהה וכן היעדרות עובדים פלסטינאים בשל סגרים ללא התראה מוקדמת. באופן דומה, מצבי חירום בריאותיים (כדוגמת אפקט נגיף הקורונה, כאמור לעיל) עלולים להשפיע על המצב הכלכלי העולמי ועל המשק בישראל, ובהתאמה עלולים לגרום, בין היתר, גם להאטה בענף הנדל"ן ולהשפיע לרעה על היקפי פעילות החברה ועל תוצאותיה. כמו-כן, עלולים מצבי חירום כאמור לפגוע בזמינותם של חלק מחומרי הגלם המשמשים את ענף הנדל"ן (כאמור בסעיף 2' להלן) ולמחסור בכוח אדם עקב היעדרות עובדים (ישראלים או זרים) ובהתאם גם לעיכובים בהשלמת פרויקטים.

ו. **זמינות כוח אדם.** בשנים האחרונות סבל ענף הבניה ממחסור בעובדים מקצועיים, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בכל הקשור בהעסקת עובדים זרים בענף הבניה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד). המדיניות הממשלתית כאמור הובילה למחסור מתמשך בכוח אדם בענף הבניה עקב תלות היתר של ענף הבניה בעובדים זרים. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים של פרויקטים וכן על עלות העבודות. בשנים האחרונות, במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבניה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, בין היתר, הועלו באופן משמעותי מכסות העובדים הזרים והעובדים הפלסטינים בענף הבניה (בעיקר לענף הבניה למגורים), נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבניה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). למועד פרסום הדוח, החברה אינה יכולה להעריך את היקף השפעת החלטות הממשלה כאמור על פעילותה (אם בכלל), אך יצוין כי במהלך השנים האחרונות לא הורגש מחסור בפועל בניה בפרויקטים השונים שבביצועה.

ז. **חומרי גלם.** הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. שינויים במצב הביטחוני ו/או הפוליטי, סכסוכי עבודה בנמלי הים, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית, עיכוב עולמי בשרשרת האספקה הימית (בין היתר עקב השלכות נגיף הקורונה) ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעלויות מחירים של חומרי הגלם. בשנים האחרונות ניכרת מגמת עלייה במחירי חלק מחומרי הגלם לבנייה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 13.5 ו-23.15 לדוח תיאור עסקי החברה.

ח. **שינויים בשערי מטבע זר.** לתנודות בשערי החליפין של מטבעות זרים השפעה על הפעילות בתחום ביצוע עבודות בנייה. חלק מההוצאות בתחום ביצוע עבודות בנייה כגון חומרי גלם, ציוד והעסקת כוח עבודה זר נקובות במטבע זר (בעיקר דולר ואירו). שינויים מהותיים בשערי החליפין של המטבעות הזרים שבהם מתנהלים עסקיה של החברה עשויות להשפיע על עלויות והכנסות התפעול של החברה ובכך עלולות לפגוע בתוצאותיה העסקיות.

ט. **שערי הריבית במשק.** לשינויים בשיעור הריבית במשק השפעה על רווחיות פרויקטים של החברה, בהם נקבעו תנאי המימון מהגוף המממן (בדרך של חתימת הסכמי ליווי בנקאיים). כמו-כן, לשינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על החלטת רוכשי דירות לצורכי השקעה, על החלטת לקוחות אם לרכוש או לשכור דירה למגורים ועל החלטתם של רוכשי דירות פוטנציאלים הזקוקים להלוואה בנקאית מסוג משכנתא להשלמת הרכישה. יצוין כי במהלך חודש ינואר 2021 נכנסה לתוקפה הקלה בריבית הפריים לנוטלי משכנתאות אשר עשויה להקטין את עלויות המשכנתא<sup>21</sup>. כמו-כן, בחודש אפריל 2020 הודיעה הוועדה המוניתרית של בנק ישראל כי הריבית המוניתרית תרד ב-0.15% לרמה של 0.1%, בעקבות עוצמת הפגיעה של המשבר הבריאותי בפעילות הכלכלית,

על-פי הנחיית בנק ישראל, הוגדלה מכסת ההלוואה בריבית פריים (שהינה הזולה בהרכב המשכנתא) משליש מסכום המשכנתא לשני שלישים.

רמת האינפלציה הנמוכה בישראל, המדיניות המוניטרית של בנקים מרכזיים עיקריים בעולם, ההתפתחויות בכלכלה העולמית, הסיכונים למשק המקומי וההתפתחויות בשער החליפין<sup>22</sup>. החשיפה לשינויים בשיעור ריבית בנק ישראל ובשיעור הריבית המקובלת בבנקים המרכזיים בישראל משפיעה, בין היתר, על מחירי האשראי למימון פעילויות החברה. נכון למועד פרסום הדוח עקב גידול באינפלציה מעבר לתחזית ובהתאם למגמות בעולם, בנק ישראל צופה כי הריבית תעלה במהלך שנת 2022. עליית הריבית הצפויה לא תשפיע מהותית על פעילות החברה. לפרטים נוספים ראה סעיפים 23.5 ו-23.10 לדוח תיאור עסקי החברה.

**י. שינויים במדד תשומות הבניה.** השינויים במדד תשומות הבניה משפיעים ישירות על עלות הקמת פרויקטים למגורים ועל הכנסות ממכירת דירות וכתוצאה מכך משפיעים על תזרימי המזומנים ותוצאות הפעילות, וזאת מאחר שהתקשרויות החברה עם קבלני משנה ומכירת הדירות הינן צמודות למדד תשומות הבניה. על-פי נתוני הלמ"ס, על-פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2021 חלה עלייה בשיעור של כ-5.6% במדד תשומות הבניה למגורים (לעומת עלייה בשיעור של כ-0.5% בשנת 2020); ועלייה בשיעור של כ-8.1% במדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים (לעומת עלייה בשיעור של כ-2% בשנת 2020)<sup>(24,23)</sup>. לפרטים נוספים ראה סעיף 23.7 לדוח תיאור עסקי החברה.

**יא. בטיחות.** במהלך השנים האחרונות, בעקבות מספר גבוה של תאונות עבודה באתרי בנייה בישראל (אשר חלקן הסתיימו אף במוות), גברו יוזמות של גופים רגולטוריים שונים להעלאת רמת הבטיחות באתרי הבניה, וכן קידום חקיקה להסדרת תחום הבטיחות באתרי הבניה (לרבות בדרך של הטלת אחריות בגין מפגעי בטיחות על יזמים) לפרטים נוספים ראה סעיפים 10.1 ו-13.4 לדוח תיאור עסקי החברה.

**יב. המצב בכלכלה העולמית.** התפתחויות וזעזועים בשווקים העולמיים עלולים להשפיע על המצב הכלכלי במשק בישראל כמפורט בסעיף 2.א לעיל, ולפיכך להשפיע, בין היתר, על נזילותה של החברה, על שווי ההון העצמי והנכסים שלה, על יכולתה לממש את נכסיה, על מצב עסקיה (ובכלל זה על הביקוש לנכסיה), על יכולתה לחלק דיבידנדים ועל יכולתה לגייס מימון לפעילותה השוטפת ולפעילותה ארוכת הטווח, כמו גם על תנאי המימון. לפרטים נוספים ראה סעיף 23.19 לדוח תיאור עסקי החברה.

**יג.** לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה הנובעים מסביבתה הכללית, מענפי פעילותה ומהמאפיינים הייחודיים שבפעילותה, ראה סעיף 23 לחלק תיאור עסקי החברה ליום 31 בדצמבר 2021, המצורף לדוח תיאור עסקי החברה ("דוח תיאור עסקי החברה").

### 3. אירועים מהותיים שחלו בשנת הדוח

**3.1 התקשרות בהסכם למכירת יחידות דיור בפרויקט למגורים בצור יצחק :** ביום 6 בינואר 2021 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי (שאינו קשור לחברה) (בסעיף זה: "**הרוכש**"), במסגרתו מכרה החברה לרוכש 58 יחידות דיור בפרויקט "יערה בוטיק" בצור יצחק (מתוך סך הכל 68 יחידות דיור בפרויקט בשלושה בניינים) בתמורה לסך כולל של כ-90.8 מיליון ש"ח, (כולל מע"מ וצמוד לעלייה במדד תשומות הבניה למגורים). לפרטים נוספים אודות הסכם הרכישה ראה דיווח מידי של החברה מיום 7 בינואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-002814), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**3.2 התקשרות בהסכם שיתוף ועסקה משותפת להקמת פרויקט בנווה גן ברמת השרון:** ביום 21 באפריל 2021 התקשרה החברה עם ICR 25 בהסכם שיתוף ועסקה משותפת להקמת פרויקט בשכונת נווה גן ברמת השרון (בסעיף זה: "**הפרויקט**"), וזאת בהמשך לאמור בסעיף 11.2 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 בדבר זכייתה של החברה ביום 27 בינואר 2021 במכרז של רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") בקשר עם שכונת מגורים חדשה בשכונת נווה גן ברמת השרון ובזכות לרכישת זכויות חכירה בשני מגרשים מתוך ארבעה

<sup>22</sup> ראה הודעת בנק ישראל מיום 6 באפריל 2020 : <https://www.boi.org.il/he/NewsAndPublications/PressReleases/Pages/6-4-2020a.aspx>

<sup>23</sup> ראה הודעה לתקשורת של הלמ"ס בנושא "מדדי מחירי תשומות", מחודש ינואר 2021 : [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/017/10\\_21\\_017b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2021/017/10_21_017b.pdf)

<sup>24</sup> ראה הודעה לתקשורת של הלמ"ס בנושא "מדדי מחירי תשומות", מחודש ינואר 2022 : [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10\\_22\\_021b.pdf](https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/Madad/DocLib/2022/021/10_22_021b.pdf)

<sup>25</sup> חברה המוחזקת (בעקיפין) בשיעור של 50% על-ידי ישראל קנדה (ט.ר.) בע"מ ו-50% על-ידי א.ר. ראם פרויקטים בע"מ ("ICR").

מגרשים סה"כ ששווקו במסגרת המכרז (בשטח כולל של כ-9,747 מ"ר, עליהם ניתן להקים כמות כוללת של 299 יחידות דיור ו-560 מ"ר שטחי מסחר) ובתמורה לסך כולל של כ-505 מיליון ש"ח בתוספת של כ-57.7 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח; וכן בדבר התקשרות החברה ביום 1 בפברואר 2021 בהסכם עקרוני לא מחייב להתקשרות עם ICR, לאחר שזו זכתה אף היא במכרז האמור בזכות לרכישת זכויות חכירה במגרש אחד נוסף (בשטח של כ-2,402 מ"ר, עליו ניתן להקים 79 יחידות דיור ו-180 מ"ר שטחי מסחר), בהסכם שיתוף פעולה ועסקה משותפת להקמת הפרויקט ביחס לשלושת המגרשים האמורים.

במסגרת הסכם השיתוף ובהתאם למתווה הסכם העקרונות נקבע בין היתר ובכפוף להתקיימות תנאים מתלים, אשר התקיימו במלואם למועד פרסום דוח זה, כי הצדדים יפעלו במשותף ביחס לפרויקט כדלקמן: (א) יבוצע איחוד וחלוקה ביחס לשלושת המגרשים האמורים, באופן שבסופו של יום כל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של מחצית (50%) בלתי מסוימת של מלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים, והצדדים יפעלו לכונן ביניהם עסקה משותפת, לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט וכן השכרה משותפת של שטחי המסחר שיוקמו; (ב) הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים כאשר כל צד יהיה אחראי להובלה בתחומים שונים; (ג) החברה תבצע עבור העסקה המשותפת את בניית הפרויקט במסגרת הסכם פאושלי; (ד) הצדדים יפנו במשותף לגורם מממן מוסכם למימון הפרויקט.

בד בבד עם חתימת ההסכם האמור, התקשרו לחוד החברה ו-ICR עם תאגיד בנקאי לצורך קבלת מסגרת הלוואות בסך של כ-321.6 מיליון ש"ח לכל אחת מהן, לצורך ביצוע התשלומים שנדרשו על-ידי רמ"י לרכישת כלל הזכויות במקרקעי הפרויקט. בנוסף, ביום 14 בספטמבר 2021 הגדיל התאגיד הבנקאי את מסגרת האשראי כאמור, בתנאים זהים ובסך כולל של כ-54 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-27 מיליון ש"ח).

כמו כן, בהתאם לתנאי ההסכם, עד לקבלת אישור רמ"י לאיחוד וחלוקה כאמור העמידה ICR לחברה הלוואה בגובה ההפרש שבין מחצית ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת כל המגרשים, לבין ההון העצמי שיידרש על ידי הגורם המממן לצורך מימון רכישת המגרש הנוסף. החל מהמועד בו התקיים התנאי המתלה, סכום ההלוואה האמור נחשב כחלק מהתמורה לחברה בגין האיחוד והחלוקה.

לפרטים נוספים בדבר ההסכם האמור ותנאי המימון הבנקאי כאמור ראה דיווחים מידיים של החברה מהימים 27 בינואר 2021, 2 בפברואר 2021 ו-22 באפריל 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-011904, 2021-01-013198 ו-2021-01-068667, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

ביום 3 באוגוסט, 2021 הושלמה העברת הזכויות ל-ICR והתנאים המתלים לעסקה התקיימו.

**3.3 הנפקת אג"ח (סדרה ו' - הרחבה):** ביום 22 בפברואר 2021 הנפיקה החברה 80,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חובת (סדרה ו') בדרך של הרחבת סדרה רשומה, מכוח דוח הצעת מדף להנפקה של אגרות חוב (סדרה ו') שפרסמה החברה. התמורה הכוללת ברוטו בגין אגרות החוב מסתכמת בכ-84 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים בעניין זה ראו דיווח מיידי של החברה מיום 21 בפברואר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-021019).

**3.4 חלוקת דיבידנד:** בימים 18 במרס 2021, 27 במאי 2021 ו-22 באוגוסט 2021 ו-22 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך כולל של 3,800, 4,900 ו-6,000 אלפי ש"ח בהתאמה, אשר שולם בימים 7 באפריל 2021, 13 ביוני 2021 ו-5 בספטמבר 2021 ו-8 בדצמבר 2021 בהתאמה.

**3.5 מכירת חברת בת:** לפרטים אודות מכירת מלגס ניהול כח אדם בע"מ ראה בסעיף 1.2 לחלק א' בדוח תקופתי זה.

**3.6 הנפקה הונית:** ביום 5 במאי 2021 אישר דירקטוריון החברה גיוס הון בסך של 50 מיליון ש"ח (ברוטו), בדרך של הצעה פרטית מהותית (שאינה חריגה) של מניות רגילות של החברה לכלל חברה לביטוח בע"מ ("כלל ביטוח"), שבמסגרתה תנפיק החברה למשקיע 1,923,077 מניות רגילות של החברה במחיר של 26 ש"ח למניה ובתמורה ברוטו שך 50 מיליון ש"ח, אשר מהוות כ-9.6% מההון המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (לרבות בדילול מלא). בהקשר זה יצוין, כי כתוצאה מההקצאה האמורה החלה כלל ביטוח להיות בעלת עניין בחברה. לפרטים נוספים אודות ההקצאה כאמור ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-078714).

- 3.7 **התקשרות בהסכם ביצוע בפרויקט להקמת מעונות סטודנטים בתל אביב:** בחודש מאי 2021 התקשרה סיון ביצוע בהסכם, על פיו תבנה לביוריהול ישראל בע"מ 87 יחידות דיור ו- 214 חדרי מעונות סטודנטים בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה סיון ביצוע זכאית לתשלום בסך של 132.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר, 2020. עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.
- 3.8 **התקשרות בהסכם ביצוע בפרויקט ICR בנתניה:** בחודש מאי 2021 התקשרה סיון ביצוע בהסכם, על פיו תבנה ל-ICR 234 יחידות דיור בפרויקט בנתניה. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה סיון ביצוע זכאית לתשלום בסך של 235 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר 2020. עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.
- 3.9 **התקשרות בהסכם ביצוע בפרויקט "ויצמן פנקס" בתל אביב:** בחודש יוני 2021 התקשרה החברה בהסכם, על פיו תבנה לקבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ (אשר מוחזקת על ידי החברה בשעור של 50% ומטופלת לפי שיטת השווי המאזני) במסגרת תמ"א 38/2 73 יחידות דיור בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית פרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 69,940 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2020. להערכת החברה עבודות הקמת הפרויקט יחלו במהלך שנת 2022 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.
- 3.10 **פטירתה של גב' תהילה פייגלין ז"ל:** ביום 23 ביוני 2021 נפטרה הגב' תהילה פייגלין ז"ל ("המנוחה"), אשר הייתה מבעלי השליטה בחברה. לפרטים אודות חלוקת מניות החברה שנכללו בעזבון המנוחה ראה בסעיף 5.2 לחלק א' בדוח תקופתי זה.
- 3.11 **זכיה במכרז לרכישת חלק מזכויות חכירה לבניית 170 יח"ד ושטחי מסחר ברמת השרון:** ביום 30 ביוני 2021 זכו החברה ו-ICR במכרז שפורסם על-ידי רמ"י בקשר עם שכונת מגורים חדשה ברמת השרון. על פי הפרסום, לחברה ו-ICR זכות (בשיעורים של 25%-ו-75% בהתאמה) לרכישת זכויות חכירה במגרש 27 שהוצע במכרז, בשטח כולל של כ-5,488 מ"ר, עליו, למועד הדוח, ניתן להקים 170 יחידות דיור ו-400 מ"ר שטחי מסחר ואשר סמוך למגרשים בהם התקשרו החברה ו-ICR בהסכם שיתוף ועסקה משותפת להקמת פרויקט כאמור בסעיף 3.2 לעיל. בהתאם לתנאי המכרז ותוצאותיו, תמורת רכישת זכויות החכירה כאמור שילמו החברה ו-ICR לרמ"י (בתוך 90 יום), בהתאם לחלקן במגרש כאמור, סך של כ-361.2 מיליון ש"ח, ובתוספת של כ-30.7 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח. ביום 14 בספטמבר 2021 הועמד לחברה ול-ICR (לחוד, כל אחת לפי חלקה כאמור לעיל), אשראי בנקאי בסך כולל של כ-334 מיליון ש"ח (חלק החברה כ-83.5 מיליון ש"ח) לצורך ביצוע התשלומים לרמ"י לרכישת הזכויות במגרש כאמור. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 1 ביולי 2021 ו-19 בספטמבר 2021 (אסמכתאות מספר: 01-2021-046417 ו-01-2021-147387, בהתאמה).
- 3.12 **התקשרות בהסכם ביצוע בפרויקט רביעיית בסמאט בתל אביב:** בחודש יוני, 2021 התקשרה סיון ביצוע בהסכם, על פיו תבנה לשותפות של שיכון ובינוי בע"מ והתחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ 88 יחידות דיור בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה סיון ביצוע זכאית לתשלום בסך של 98 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020. עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.
- 3.13 **התקשרות סיון ביצוע בהסכם ביצוע בפרויקט ICR ביפו:** בחודש אוקטובר 2021 התקשרה סיון ביצוע בהסכם, על פיו תבנה ל-ICR 117 יחידות דיור בפרויקט ביפו. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה סיון ביצוע זכאית לתשלום בסך של 80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר 2020. להערכת החברה עבודות הקמת הפרויקט יחלו במהלך שנת 2022 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.
- הנתונים הנכללים בסעיפים 3.7-3.9 ובסעיף 3.12-3.13 לעיל בדבר מועד צפוי להתחלת וסיום עבודות הקמת הפרויקט (לפי העניין), מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין). הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או**

להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (בין היתר ולפי העניין) משינוי בתכנית העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובניה, משינויים במדיניות תכנונית, משינויים סטטוטוריים ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 בחלק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2021.

3.14 שיתוף פעולה בקשר עם הקמת מועדון Family בחדרה עם הולמס פלייס: ביום 1 בדצמבר 2021 נחתם מסמך עקרונות לשיתוף פעולה בין החברה, הולמס פלייס וחברה ייעודית (SPC) המוחזקת על-ידי הולמס פלייס והחברה בחלקים שווים (בסעיף זה: "חברת הפרויקט"), במסגרת משא ומתן הנערך בין הצדדים בקשר עם פרויקט להקמת מועדון Family בחדרה לפרטים נוספים בעניין זה ראו דיווח מידי של החברה מיום 2 בדצמבר 2021 (אסמכתא: 2021-01-175284).

#### 4. מצב כספי

| נכסים שוטפים                                         |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| סעיף                                                 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מזומנים ושווי מזומנים                                | 170,597                             | 75,232                              | לפירוט השינויים ביתרות המזומנים ראו דוח תזרים מזומנים בדוחות הכספיים המאוחדים.                                                                                                                                                                                                                    |
| השקעות לזמן קצר                                      | --                                  | 80,159                              | הקיטון נובע בעיקרו ממישכת פקדונות שהופקדו לתקופה העולה על שלושה חודשים.                                                                                                                                                                                                                           |
| השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים | 5,160                               | 33,465                              | הקיטון נובע בעיקר ממישכת כספים מחשבוניות בלוי בנקאי בפרויקטים שהקמתם הסתיימה.                                                                                                                                                                                                                     |
| לקוחות                                               | 97,046                              | 55,737                              | הגידול נובע בעיקר מהפער שבין שעורי הביצוע בפרויקטים המוקמים על ידי החברה לתנאי התשלום של הדיירים.                                                                                                                                                                                                 |
| חייבים ויתרות חובה                                   | 60,270                              | 20,431                              | הגידול נובע בעיקר מעלייה במוסדות מע"מ, מעלייה בהוצאות מראש ומעלייה בפקדונות דיירים בחשבוניות נאמנות בפרויקט "נווה גן".                                                                                                                                                                            |
| הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה                       | 2,273                               | 3,140                               | הקיטון נובע מצמצום הפער שנוצר בין התקדמות הביצוע לביצוע התשלומים בפועל.                                                                                                                                                                                                                           |
| מלאי בניינים ודירות למכירה                           | 70,551                              | 214,788                             | הקיטון נובע בעיקרו מזקיפת עלויות לרווח או הפסד בהתאם להתקדמות המכירות והביצוע בהתאם לתקינה החשבונאית, ומקוון בחלקו מעלויות שהתהוו בגין התקדמות בביצוע הפרויקטים.                                                                                                                                  |
| סה"כ נכסים שוטפים                                    | 405,897                             | 482,980                             | הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של 405,897 אלפי ש"ח, המהווים כ-27.7% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת הרכוש השוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2020 שהסתכם לסך של 482,980 אלפי ש"ח, המהווים כ-53.5% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הקיטון נובע מההסברים לעיל. |
| נכסים בלתי שוטפים                                    |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| סעיף                                                 | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מלאי מקרקעין לבניה                                   | 701,069                             | 184,745                             | הגידול נובע בעיקר מרכישת מקרקעין בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון, שלא מיוחסים לזכויות בשטחים מסחריים שסווגו כנדל"ן להשקעה, כאמור בסעיפים 3.2 ו-3.11 לעיל, וכן מהתקדמות בתכנון הפרויקטים של החברה.                                                                                                    |
| הלוואות                                              | 1,043                               | 979                                 | לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני         | 177,310                             | 134,982                             | הגידול נובע בעיקרו מרווח נטו בתקופה של החברות הכלולות ומהשקעה, נטו בחברות כלולות ומקוון בחלקו מדיבידנד שחילקה חברה כלולה.                                                                                                                                                                         |
| נדל"ן להשקעה                                         | 163,750                             | 81,438                              | הגידול נובע בעיקר מהשקעה בהקמת פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל ומשערוכו, מעלייה בשווי הוגן של הפרויקט "בצלאל" ומסיווג המקרקעין, עליהם ייבנה החלק המסחרי של פרויקט "נווה גן א'" ו"נווה גן ב'" ושערוכו, כאמור בסעיפים 3.2 ו-3.11 לעיל, לנדל"ן להשקעה.                                                    |
| רכוש קבוע ונכסים בלתי מוחשיים                        | 13,907                              | 14,184                              | הקיטון נובע בעיקר מפחת והפחתות, ומקוון בחלקו מרכישות רכוש קבוע ורכוש אחר במהלך התקופה.                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מסים נדחים                    | --                                  | 3,609                               | הקיטון נובע בעיקר מצמצום הפער בין חבות במס בדוחות הכספיים לבין חבות המס בפועל.                                                                                                                                                                                                                                             |
| סה"כ נכסים לא שוטפים          | 1,057,079                           | 419,937                             | הרכוש הבלתי שוטף של הקבוצה ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכם לסך של 1,057,079 אלפי ש"ח, המהווים כ-72.3% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 419,937 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 המהווים כ-46.5% מסך הנכסים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. הגידול נובע מההסברים לעיל.                                                  |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>      |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סעיף                          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים | 131,547                             | 165,776                             | הקיטון נובע בעיקרו מפרעון הלוואה בפרויקט "עפרון" שהוצגה כחלות שוטפת ומקבלת הלוואה לז"א באותו פרויקט ומקיטון ביתרת הלוואה בפרויקט "אנדרומדה", ומקוץ בחלקו מגידול ביתרת ההלוואות בפרויקט "מכבי יפו".                                                                                                                         |
| חלויות שוטפות של אגרות חוב    | 50,232                              | 101,888                             | הקיטון נובע בעיקרו מפרעון אג"ח (סדרה ד') שסווגו כחלות שוטפת, ומקוץ בחלקו מסיווג חלק מאג"ח (סדרה ו') לחלות שוטפת בהתאם ללוח הסילוקין שלהם.                                                                                                                                                                                  |
| קבלנים וספקים                 | 94,664                              | 57,907                              | הגידול ביתרת הקבלנים והספקים בתקופת הדוח נובע בעיקר מגידול בהיקף הפעילות של החברה בסמוך למועד הדיווח.                                                                                                                                                                                                                      |
| זכאים ויתרות זכות             | 27,176                              | 32,332                              | הקיטון נובע בעיקר מירידה בהוצאות לשלם וביתרת מוסדות מע"מ.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| מיסים לשלם                    | 15,205                              | 12,558                              | הגידול נובע בעיקר מחיוב בתשלומי מס לפי חוקי המס הקיימים ומקוץ בחלקו מתשלומי החברה לרשויות המס במהלך התקופה.                                                                                                                                                                                                                |
| הפרשות                        | 6,144                               | 9,597                               | הקיטון נובע בעיקר מהפשרת ההפרשות בגין בניינים שהקמתם הסתיימה בעבר, ומקוץ בחלקו מיצירת הפרשות לבדק בגין פרויקטים שבנייתם הסתיימה השנה ומגידול בהפרשות בגין תביעות משפטיות.                                                                                                                                                  |
| התחייבויות לבעלי מקרקעין      | --                                  | 9,737                               | הקיטון נובע מפרעון כל ההתחייבות לבעלי המקרקעין.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| מקדמות מרוכשי דירות           | 43,607                              | 16,580                              | הגידול נובע מתקבולים מרוכשי דירות, ומקוץ בחלקו מזקיפת התקבולים מחוזי מכירה מחייבים כהכנסות לפי התקדמות הביצוע.                                                                                                                                                                                                             |
| סה"כ התחייבויות שוטפות        | 368,575                             | 406,375                             | ההתחייבויות השוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של 368,575 אלפי ש"ח, המהווים כ-25.2% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 406,375 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 אשר היוו כ-45% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל.    |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b>   |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סעיף                          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| הלוואות מתאגידים בנקאיים      | 467,158                             | --                                  | הגידול נובע מקבלת הלוואה למימון רכישת קרקע בפרויקט "נווה גן", כאמור בסעיף 3.2 ובסעיף 3.11 לעיל ומקבלת הלוואה לזמן ארוך בפרויקט "עפרון" שהוצגה בשנה שעברה כחלות שוטפת כחלק מאשראי לזמן קצר.                                                                                                                                 |
| אגרות חוב                     | 225,109                             | 192,344                             | הגידול נובע מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') במסגרת הרחבת סדרת אגרות החוב, כאמור סעיף 3.3 לעיל ומקיטון בזקיפת אגרות החוב לחלות שוטפת בהתאם ללוח הסילוקין שלהן, ומקוץ בחלקו מפרעון חלקי של אגרות חוב (סדרה ה' וסדרה ד').                                                                                                          |
| התחייבויות בגין חכירות        | 7,550                               | 7,485                               | לא חל שינוי מהותי בתקופת הדוח.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| מיסים נדחים                   | 309                                 | --                                  | הגידול נובע בעיקר מחוסר הקבלה בין ההכרה ברווחים חשבונאיים לבין ההכרה ברווחים בפועל לצרכי מס.                                                                                                                                                                                                                               |
| סה"כ התחייבויות לא שוטפות     | 701,829                             | 201,313                             | ההתחייבויות הלא שוטפות ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמו לסך של 701,829 אלפי ש"ח, המהווים כ-48% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי, לעומת סך של 201,313 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020 אשר היוו כ-22.3% מסך ההתחייבויות וההון של החברה המוצגים בדוח על המצב הכספי נכון לאותו מועד. השינוי נבע מהסעיפים לעיל. |
| <b>הון</b>                    |                                     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| סעיף                          | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 (אלפי ש"ח) | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 (אלפי ש"ח) | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| הון                           | 392,572                             | 295,229                             | הגידול בהון נובע מרווח כולל בתקופה בסך 66,865 אלפי ש"ח ומהנפקת הון בסך של 49,578 אלפי ש"ח (נטו, בניכוי הוצאות הנפקה), כאמור בסעיף 3.7 לעיל, ומקוץ בחלקו מדיבידנד בסך של 19,100 אלפי ש"ח.                                                                                                                                   |

## 5. סימני אזהרה

בהתאם לתוצאותיה הכספיות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, לא קיימים בחברה סימני אזהרה כהגדרתם בתקנה 10(ב/14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

## 6. תוצאות הפעילות

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2021 על בסיס רבעוני:

| סעיף                                                        | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2021 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2021 | לשלושה חודשים שהסתיימו בספטמבר 2021 | לשלושה חודשים שהסתיימו בדצמבר 2021 | סה"כ לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2021 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                                             |                                          |                                           |                                     |                                    |                                                             |
| הכנסות                                                      | 89,591                                   | 60,159                                    | 99,134                              | 85,700                             | 334,584                                                     |
| עלות ההכנסות                                                | 68,130                                   | 46,155                                    | 71,671                              | 63,168                             | 249,124                                                     |
| <b>רווח גולמי</b>                                           | <b>21,461</b>                            | <b>14,004</b>                             | <b>27,463</b>                       | <b>22,532</b>                      | <b>85,460</b>                                               |
| ירידת ערך נדל"ן להשקעה                                      | 20                                       | (591)                                     | (4,854)                             | (4,883)                            | (10,308)                                                    |
| הוצאות מכירה ושיווק                                         | 2,602                                    | 1,970                                     | 2,621                               | 3,447                              | 10,640                                                      |
| הוצאות הנהלה וכלליות                                        | 6,137                                    | 4,289                                     | 5,310                               | 4,807                              | 20,543                                                      |
| הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                                  | 45                                       | (666)                                     | 201                                 | 146                                | (274)                                                       |
| <b>רווח תפעולי</b>                                          | <b>12,657</b>                            | <b>9,002</b>                              | <b>24,185</b>                       | <b>19,015</b>                      | <b>64,859</b>                                               |
| הוצאות מימון                                                | (5,374)                                  | (5,104)                                   | (3,339)                             | (3,425)                            | (17,242)                                                    |
| הכנסות מימון                                                | 263                                      | 277                                       | 312                                 | 346                                | 1,198                                                       |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 5,684                                    | 9,823                                     | 6,973                               | 7,761                              | 30,241                                                      |
| <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                             | <b>13,230</b>                            | <b>13,998</b>                             | <b>28,131</b>                       | <b>23,697</b>                      | <b>79,056</b>                                               |
| מסים על ההכנסה                                              | (1,609)                                  | (709)                                     | (4,962)                             | (4,773)                            | (12,053)                                                    |
| <b>רווח נקי</b>                                             | <b>11,621</b>                            | <b>13,289</b>                             | <b>23,169</b>                       | <b>18,924</b>                      | <b>67,003</b>                                               |
| הפסד כולל אחר                                               | --                                       | --                                        | --                                  | (138)                              | (138)                                                       |
| <b>סה"כ רווח כולל</b>                                       | <b>11,621</b>                            | <b>13,289</b>                             | <b>23,169</b>                       | <b>18,786</b>                      | <b>66,865</b>                                               |

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2020 על בסיס רבעוני:

| סעיף                                                        | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 31 במרס 2020 | לשלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2020 | לשלושה חודשים שהסתיימו בספטמבר 2020 | לשלושה חודשים שהסתיימו בדצמבר 2020 | סה"כ לתקופה של שנים עשר חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2020 |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>אלפי ש"ח</b>                                             |                                          |                                           |                                     |                                    |                                                             |
| הכנסות                                                      | 64,508                                   | 73,687                                    | 90,253                              | 95,878                             | 324,326                                                     |
| עלות ההכנסות                                                | 46,660                                   | 53,051                                    | 59,802                              | 68,739                             | 228,252                                                     |
| <b>רווח גולמי</b>                                           | <b>17,848</b>                            | <b>20,636</b>                             | <b>30,451</b>                       | <b>27,139</b>                      | <b>96,074</b>                                               |
| ירידת ערך נדל"ן להשקעה                                      | 149                                      | 576                                       | 18                                  | 545                                | 1,288                                                       |
| הוצאות מכירה ושיווק                                         | 2,411                                    | 2,159                                     | 2,864                               | 2,426                              | 9,860                                                       |
| הוצאות הנהלה וכלליות                                        | 5,800                                    | 4,898                                     | 5,286                               | 5,584                              | 21,568                                                      |
| הוצאות אחרות, נטו                                           | 250                                      | 5                                         | --                                  | --                                 | 255                                                         |
| <b>רווח תפעולי</b>                                          | <b>9,238</b>                             | <b>12,998</b>                             | <b>22,283</b>                       | <b>18,584</b>                      | <b>63,103</b>                                               |
| הוצאות מימון                                                | (5,494)                                  | (5,113)                                   | (4,735)                             | (5,076)                            | (20,418)                                                    |
| הכנסות מימון                                                | 2,960                                    | 76                                        | 208                                 | 83                                 | 3,327                                                       |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 1,721                                    | 10,503                                    | 3,374                               | 4,449                              | 20,047                                                      |
| <b>רווח לפני מסים על ההכנסה</b>                             | <b>8,425</b>                             | <b>18,464</b>                             | <b>21,130</b>                       | <b>18,040</b>                      | <b>66,059</b>                                               |
| מסים על ההכנסה                                              | (1,451)                                  | (1,826)                                   | (3,904)                             | (3,124)                            | (10,305)                                                    |
| <b>רווח נקי</b>                                             | <b>6,974</b>                             | <b>16,638</b>                             | <b>17,226</b>                       | <b>14,916</b>                      | <b>55,754</b>                                               |
| הפסד כולל אחר                                               | --                                       | --                                        | --                                  | (44)                               | (44)                                                        |
| <b>סה"כ רווח כולל</b>                                       | <b>6,974</b>                             | <b>16,638</b>                             | <b>17,226</b>                       | <b>14,872</b>                      | <b>55,710</b>                                               |

**הסבר על התפתחות סעיפי דוח רווח או הפסד**

| סעיף                                                        | לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2021<br>(אלפי ש"ח) | לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2020<br>(אלפי ש"ח) | לשנה<br>שנסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר<br>2019<br>(אלפי ש"ח) | הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הכנסות                                                      | 334,584                                                     | 324,326                                                     | 550,573                                                     | העלייה בהכנסות השנה לעומת שנת 2020 נובעת בעיקר מעלייה במכירת הדירות, כאמור בסעיף 1 לעיל. הירידה בהכנסות השנה לעומת שנת 2019 נובעת בעיקר מכך שרוב הדירות שנמכרו בשנת 2021 נכללות בפרויקטים שבנייתם טרם החלה או נמצאת בשלבים הראשוניים ולכן ההכנסה בגינם טרם הוכרה וכן ומירידה בהיקף ביצוע הפרויקטים של החברה בכובעה כקבלן מבצע. |
| עלות ההכנסות                                                | 249,124                                                     | 228,252                                                     | 452,106                                                     | השינוי בעלות ההכנסות תואם את השינויים בהכנסות החברה ונובע מאותן סיבות המצוינות לעיל. עם זאת, עלות ההכנסות השנה עלתה בשעור גבוה יותר, מאשר שעור העלייה בהכנסות, וזאת בשל שינוי בתמהיל ההכנסות השנה לעומת שנת 2020.                                                                                                              |
| <b>רווח גולמי</b>                                           | <b>85,460</b>                                               | <b>96,074</b>                                               | <b>98,467</b>                                               | השינויים בשעור הרווח הגולמי נובעים בעיקר משינוי בתמהיל הדירות ושטחי מסחר שנמכרו בכל תקופה.                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>שיעור הרווח הגולמי</b>                                   | <b>25.5%</b>                                                | <b>29.6%</b>                                                | <b>17.9%</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| ירידה (עליית) ערך נדל"ן להשקעה                              | (10,308)                                                    | 1,288                                                       | (44)                                                        | עליית ערך בתקופת הדוח נובעת משערוך של הנכס המניב "בצלאל" והנכס המניב "נווה צדק", המקרקעין עליהם יוקמו שטחי מסחר בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון והנכס בהקמה של דיור להשכרה בכרמיאל.                                                                                                                                               |
| הוצאות מכירה ושיווק                                         | 10,640                                                      | 9,860                                                       | 12,717                                                      | הוצאות השיווק עלו בהשוואה לשנת 2020 וירדו בהשוואה לשנת 2019 בעיקר בשל שינוי בעמלות תיווך שנוקפו לרווח או הפסד כתוצאה משינוי בהכנסות ממכירת דירות בין השנים הרלבנטיות. כמו כן, בשנים האמורות חלה ירידה בהוצאות השיווק והפרסום בחלק מהפרויקטים שהשיווק שלהם הסתיים או נמצא בשלבי סיום.                                           |
| הוצאות הנהלה וכלליות                                        | 20,543                                                      | 21,568                                                      | 19,975                                                      | לא חל שינוי מהותי בהוצאות הנהלה וכלליות במהלך השנים 2019-2021.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| הוצאות (הכנסות) אחרות                                       | (274)                                                       | 255                                                         | (1,719)                                                     | הכנסות התקופה נובעות בעיקר מרווח ממכירת חברה הבת ומקוזזות בחלקן מהפסד ממכירת רכוש קבוע.                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>רווח תפעולי</b>                                          | <b>64,859</b>                                               | <b>63,103</b>                                               | <b>67,538</b>                                               | ההפרשים בשיעורי הרווח התפעולי בין התקופות נובע מההסברים לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>שיעור הרווח תפעולי</b>                                   | <b>19.4%</b>                                                | <b>19.5%</b>                                                | <b>12.3%</b>                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| הוצאות מימון                                                | 17,242                                                      | 20,418                                                      | 25,721                                                      | הירידה בהוצאות מימון נובעת בעיקר מירידה בהוצאות ריבית של ההלוואות ואג"ח שלא מועמסות על פרויקטים ונוקפות לרווח או הפסד.                                                                                                                                                                                                         |
| הכנסות מימון                                                | 1,198                                                       | 3,327                                                       | 715                                                         | הירידה בהכנסות מימון לעומת שנת 2020 נובעת בעיקר מהכנסת מימון חד פעמית מפרעון של התחייבויות לבעלי מקרקעין בפרויקט "אכזיב" בהנחה.                                                                                                                                                                                                |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו | 30,241                                                      | 20,047                                                      | 12,604                                                      | חלק החברה ברווחי החברות מוחזקות השנה נובע בעיקר מסיון ביצוע, קיבולים נכסים והשקעות (המחזיקה במרכז המסחרי בבית שמש)                                                                                                                                                                                                             |
| <b>רווח לפני מיסים על הכנסה</b>                             | <b>79,056</b>                                               | <b>66,059</b>                                               | <b>55,136</b>                                               | ההפרשים בשיעורי הרווחיות לפני מיסים בין התקופות נובע מההסברים לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>שיעור הרווח לפני מיסים על הכנסה</b>                      | <b>23.6%</b>                                                | <b>20.4%</b>                                                | <b>10%</b>                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| מיסים על הכנסה                                              | 12,053                                                      | 10,305                                                      | 9,507                                                       | לפרטים ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים המאוחדים.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>רווח נקי</b>                                             | <b>67,003</b>                                               | <b>55,754</b>                                               | <b>45,629</b>                                               | ההפרשים ברווח הנקי נובעים מההסברים לעיל.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>שיעור הרווח הנקי</b>                                     | <b>20%</b>                                                  | <b>17.2%</b>                                                | <b>8.3%</b>                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## נזילות

יתרת המזומנים ושווי המזומנים של החברה במאוחד ליום 31 בדצמבר 2021 הסתכמה לסך של 170,597 אלפי ש"ח, לעומת סך של 75,232 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2020.

|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>תזרים מזומנים מפעילות שוטפת</b> | תזרים מזומנים שלילי של הקבוצה שנבע מפעילות שוטפת בתקופת הדוח הסתכם לסך של 400,431 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים חיובי שנבע מפעילות שוטפת בסך של 201,649 אלפי ש"ח בשנת 2020. תזרים המזומנים ששימש לפעילות שוטפת השנה נבע בעיקר מעלייה במלאי (בעיקר כתוצאה מרכישת הקרקע בפרויקט "נווה גן א" ו"נווה גן ב" ברמת השרון, כאמור בסעיפים 3.2 ו-3.11 לעיל), מעלייה ביתרת חייבים ויתרות חובה, מחלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני ומעלייה ביתרת לקוחות והכנסות לקבל ומקוזה בחלקו בעיקר מרווח התקופה ומעלייה ביתרות התחייבות לקבלנים וספקים. |
| <b>תזרים מזומנים מפעילות השקעה</b> | תזרים מזומנים חיובי של הקבוצה שנבע מפעילות השקעה השנה הסתכם לסך של 53,244 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי ששימש מפעילות השקעה בשנת 2020 אשר הסתכם לסך של 70,475 אלפי ש"ח. תזרים מזומנים חיובי שנבע מפעילות השקעה השנה נבע בעיקר ממשיכת פיקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזוי ומקבלת דיבידנד מחברות מוחזקות, ומקוזה בחלקו מהשקעה בחברות מוחזקות ולהשקעה בנדל"ן להשקעה.                                                                                                                                                                |
| <b>תזרים מזומנים מפעילות מימון</b> | תזרים מזומנים חיובי של הקבוצה שנבע מפעילות מימון הסתכם השנה לסך של 442,552 אלפי ש"ח, לעומת תזרים מזומנים שלילי ששימש לפעילות מימון בסך של 99,982 אלפי ש"ח בשנת 2020. תזרים המזומנים שנבע מפעילות מימון השנה מקורו בעיקר מקבלת הלוואות לזמן ארוך, הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') והנפקת מניות, ומקוזה בחלקו מפרעון הלוואות לזמן ארוך, פרעון אגרות חוב (סדרה ד' וסדרה ה') ומפרעון אשראי לזמן קצר, נטו.                                                                                                                                                     |

## 7. מקורות מימון

פעילות הקבוצה בתחום הייזום נעשית באמצעות התקשרות עם בנקים בהסכמי ליווי פיננסי וממומנת מהון עצמי (בשיעור שנע בין 5% ל-25%), מתקבולים מרוכשי דירות (בשיעור שנע בין 35% ל-55%), ומאשראי בנקאי (בשיעור שנע בין 25% ל-40%). פעילות הקבוצה בתחום הביצוע ממומנת מתקבולים ממזמיני עבודות וכן מאשראי בנקאי. כמו כן, החברה מממנת את פעילותה מכספים שמתקבלים במסגרת הנפקות אגרות חוב לציבור.

| אשראי לזמן קצר                                            | 31/12/20 | קבלת מימון התקופה | התקופה פירעון | שערך  | חלות שוטפת | 31/12/21 | אשראי ממוצע |
|-----------------------------------------------------------|----------|-------------------|---------------|-------|------------|----------|-------------|
| אשראי לא צמוד בתאגידים בנקאיים                            | 131,118  | 429               | --            | --    | --         | 131,547  | 132,748     |
| חלויות שוטפות של הלוואות לא צמודות                        | 34,658   | --                | --            | --    | (34,658)   | --       | 27,726      |
| חלויות שוטפות של אג"ח לא צמוד (סדרה ג', סדרה ד' וסדרה ה') | 101,888  | --                | --            | --    | (51,656)   | 50,232   | 56,165      |
| הלוואות לא צמודות לזמן ארוך                               | --       | 788,771           | (356,271)     | --    | 34,658     | 467,158  | 244,254     |
| אג"ח לא צמוד (סדרה ד', סדרה ה' וסדרה ו')                  | 192,344  | 82,199            | (102,112)     | 1,022 | 51,656     | 225,109  | 234,079     |
| <b>לקוחות</b>                                             | 55,737   | --                | --            | --    | --         | 97,046   | 65,540      |
| <b>ספקים</b>                                              | 57,907   | --                | --            | --    | --         | 94,664   | 70,056      |

## 8. פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה שבמחזור המוחזקות בידי הציבור

ביום 1 בפברואר 2021 נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה ד').

| סדרה | מועד ההנפקה | דירוג (5)  |        | שווי נקוב  |                                  |            | סכום הריבית שנצברה | שווי הוגן (שווי בבורסה) <sup>(2)</sup> | סוג הריבית ושיעורה | מועדי תשלום |       | בטוחות | זכות החברה לבצע פדיון מוקדם                                                                             |
|------|-------------|------------|--------|------------|----------------------------------|------------|--------------------|----------------------------------------|--------------------|-------------|-------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |             | למועד הדוח | בהנפקה | במועד הדוח | משוערך למועד הדוח <sup>(1)</sup> | ההנפקה     |                    |                                        |                    | קרן         | ריבית |        |                                                                                                         |
| ה'   | יולי 2018   | Baa1 יציב  | אופק   | Baa1 יציב  | 57,147,500                       | 84,295,000 | 1,226              | 60,279                                 | קבועה 5.15%        | (3)         | (3)   | -      | לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות |
|      | ינואר 2019  | Baa1 יציב  | אופק   | Baa1 יציב  |                                  | 30,000,000 |                    |                                        |                    |             |       |        |                                                                                                         |
| ו'   | יוני 2019   | Baa1 יציב  | אופק   | Baa1 יציב  | 220,000,000                      | 70,000,000 | --                 | 230,934                                | קבועה 4.4%         | (4)         | (4)   | -      | לחברה זכות, בכל עת, לפי שיקול דעתה, לפדות את אגרות החוב בפדיון מוקדם בהתאם להוראות הקבועות בשטר הנאמנות |
|      | יוני 2020   | Baa1 יציב  | אופק   | Baa1 יציב  |                                  | 70,000,000 |                    |                                        |                    |             |       |        |                                                                                                         |
|      | פברואר 2021 | Baa1 יציב  | אופק   | Baa1 יציב  |                                  | 80,000,000 |                    |                                        |                    |             |       |        |                                                                                                         |

(1) כמוצג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2021 בתוספת/ניכוי פרמיה או ניכיון.

(2) שווי הוגן נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

(3) ארבעה (4) תשלומים שנתיים שווים שכל אחד מהם בשיעור של 25% מקרן אגרות החוב, שישולמו (או שולמו, לפי העניין) ביום 1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2020 – 2023 (כולל). הריבית משולמת בעשרה (10) תשלומים חצי שנתיים בימים 1 בפברואר ו-1 באוגוסט של כל אחת מהשנים 2019 עד 2023 (כולל). הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ה'): רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ: רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר: מיכל אבטליון; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.

(4) ארבעה (4) תשלומים שנתיים, כאשר התשלום הראשון יהיה בשיעור 10% מקרן אגרות החוב והוא יושלם ביום 30 ביוני 2022 ושלושת התשלומים הנוספים יהיו, כל אחד מהם, בשיעור של 30% מקרן אגרות החוב והם ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2023 עד 2025 (כולל). הנאמן ושם האחראי על אגרות החוב (סדרה ו'): רוניק פז נבו נאמנויות בע"מ: רח' יד חרוצים 14, תל אביב (טלפון: 03-6389200, פקס: 03-6389222). איש הקשר: מיכל אבטליון; דואר אלקטרוני: Michal@rpn.co.il.

(5) אגרות החוב של החברה מדורגות על-ידי מידרוג בע"מ. יצוין, כי אגרות החוב (סדרה ה') דורגו, בנוסף למועדי ההנפקה המפורטים לעיל, בימים: 25 באוקטובר 2018, 6 ביוני 2019, 27 באוקטובר 2019, 17 ביוני 2020, 22 באוקטובר 2020, 15 ו-17 בפברואר 2021 ו-24 בינואר 2022, בדירוג Baa1 באופק יציב. כמו כן, אגרות החוב (סדרה ו') דורגו, בנוסף למועדי ההנפקה המפורטים לעיל, בימים: 27 באוקטובר 2019, 23 באוקטובר 2020, 15 ו-17 בפברואר 2021 ו-24 בינואר 2022, בדירוג Baa1 באופק יציב. לפרטים אודות דוח הדירוג העדכני לאגרות החוב של החברה, ראה דוח מידי של החברה מיום 22 בינואר 2022 (אסמכתא מספר: 01-010879-2022), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

**למועד דוח זה, החברה עומדת בכל התנאים וההתחייבויות המהותיים מכוח שטרי הנאמנות בגין סדרות אגרות החוב לעיל ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי על ידי הנאמן לאגרות חוב אלה. אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') הינן מהותיות לחברה.**

לפרטים אודות מגבלות כפי שנקבעו בשטרות הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה, המשפיעות או עשויות להשפיע על יכולתה של החברה לחלק דיבידנדים, ראה סעיף 6.3 לדוח תיאור עסקי החברה. כמו כן, לפרטים אודות מגבלות פיננסיות וכן אודות התחייבות שלא ליצור שעבוד שוטף שלילי כפי שנקבעו בשטרות הנאמנות בגין אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') של החברה, ראה סעיפים 16.3[ד], 16.3[ה] ו-16.5 לדוח תיאור עסקי החברה.

**גילוי בדבר מדיניות התאגיד בנושא מתן תרומות**

החברה לא אימצה מדיניות בנושא תרומות. החברה מכירה בחשיבות התרומה לקהילה. היקף התרומות בתקופת הדוח הסתכם לסך של כ-325 אלפי ש"ח.

**גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה**

המבקר הפנימי של החברה הינו רו"ח דניאל שפירא אשר מונה לתפקיד בחודש אוגוסט 2007.

**פרטים אודות המבקר הפנימי, למיטב ידיעת החברה**

מר שפירא הינו בוגר מדעי החברה במקצוע כלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן והינו בעל רישיון רואה חשבון. נוסף על כך, מר שפירא הינו מבקר פנימי מוסמך (CIA) החל משנת 2001. מר שפירא הינו בעל משרד רו"ח המתמחה בביקורת פנים. מר שפירא עומד בתנאים הקבועים בסעיפים 3(א) ו-8 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת") ובסעיף 146(ב) לחוק החברות. כמו כן, למיטב ידיעת החברה, מר שפירא אינו מחזיק בניירות ערך של החברה ו/או של גוף קשור אליה ואין לו קשרים עסקיים מהותיים או קשרים מהותיים אחרים עם החברה או עם גוף קשור אליה. לעניין זה, "גוף קשור" – כהגדרתו בסעיף 1 לתוספת הרביעית לתקנות הדוחות.

מר שפירא אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שרותי ביקורת פנים חיצוניים. היקף המשרה של מר שפירא וצוותו הינו כ-330 שעות בשנה בממוצע. בתמורה לעבודתו קיבל מר שפירא מהחברה במהלך שנת 2021 שכר בסך של כ-74 אלפי ש"ח. לדעת הדירקטוריון היקף, אופי ורציפות פעילות המבקר הפנימי ותכנית עבודתו סבירים בנסיבות העניין, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה, היות והנושאים שנבחרו הינם מהותיים בחברה ובנדקו מאספקטים שונים. להערכת דירקטוריון החברה, לתגמול לו זכאי המבקר הפנימי לקבל מאת החברה, אין השפעה על הפעלת שיקול הדעת המקצועי של המבקר הפנימי. התגמול אינו משתנה בהתאם לתוצאות הביקורת ולפיכך, להערכת דירקטוריון החברה, אינו משפיע על שיקול דעת המבקר.

**תכנית עבודת הביקורת הפנימית**

תכנית הביקורת השנתית והרב שנתית מוגשת על ידי המבקר הפנימי לוועדת הביקורת של החברה, אשר בוחנת את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן מחליטה על אישור התכנית (בשינויים או ללא שינויים), כאשר השיקולים שמנחים את ועדת הביקורת הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים שחלפו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי. מאחר והחברה מדווחת במאוחד, כל הנושאים בתוכנית ביקורת הפנים מתייחסים לכל החברות המוחזקות בשליטתה של החברה. בהתאם להודעתו של מר שפירא, הוא ערך את הביקורת על פי תקנים מקצועיים מקובלים בהתאם לסעיף 4(ב) לחוק הביקורת. פעילות המבקר הפנימי ותוכן דוחות הביקורת הניחו את דעת הדירקטוריון כי המבקר הפנימי עמד בכל הדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הנו יו"ר דירקטוריון החברה.

בשנת 2021 נערכו שלוש ביקורות על ידי המבקר הפנימי. דוח ביקורת ראשון עסק בנושא יישום המלצות דוחות ביקורת פנימית קודמים והוגש בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת ביום 23 ביוני 2021, לדיון בוועדת הביקורת שנערך ביום 7 באוקטובר 2021. הדוח השני עסק בנושא יישום תכנית אכיפה פנימית והוגש בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת ביום 21 דצמבר 2021, לדיון בוועדת הביקורת שנערך ביום 26 בדצמבר 2021. הדוח השלישי עסק בסקר סיכונים והוגש בכתב ליו"ר הדירקטוריון, למנכ"ל ולוועדת הביקורת ביום 22 דצמבר 2021, לדיון בוועדת הביקורת שנערך ביום 26 בדצמבר 2021.

## **עריכת הביקורת הפנימית, גישה למידע ודין וחשבון**

בהתאם למידע שנמסר להנהלת החברה ולדירקטוריון על ידי המבקר הפנימי, עבודת הביקורת הפנימית מבוצעת על פי תקני ביקורת מקובלים, הנחיות מקצועיות ותדריכים, כפי שאושרו ופורסמו על ידי לשכת המבקרים הפנימיים העולמית (ה- IIA) ועל פי חוק הביקורת הפנימית. הדירקטוריון הסתמך על דיווחיו של המבקר הפנימי בדבר עמידתו בדרישות התקנים המקצועיים האמורים. למבקר הפנימי ניתן חופש פעולה מתמיד ובלתי אמצעי לכל מערכות המידע של החברה, לרבות גישה לנתונים כספיים של החברה לפי סעיף 9 לחוק הביקורת.

### **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית**

בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999, המספר המזערי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הראוי לחברה נקבע על שני דירקטורים (ובכלל זה דירקטור חיצוני שהינו בעל מומחיות כאמור), וזאת בהתחשב בחובותיו ותפקידיו של הדירקטוריון על פי הדין ובכלל זה אחריותו לעריכת הדוחות הכספיים ולאישורם, באופי הסוגיות החשבונאיות והפיננסיות המתעוררות בהכנת דוחותיה הכספיים של החברה לאור תחומי הפעילות, סדר הגודל והמורכבות של החברה, וכן בהתחשב בהרכב דירקטוריון החברה בכללותו הכולל אנשים בעלי ניסיון עסקי, ניהולי ומקצועי המאפשר להם להתמודד עם מטלות ניהול החברה לרבות מטלות הדיווח. למועד הדוח, חברי הדירקטוריון של החברה אשר סווגו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינם תמר כפיר ושרית אהרון. לפרטים אודות השכלתם, ניסיונם וכישוריהם של הדירקטורים האמורים, ראה תקנה 26 בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה.

### **דירקטורים בלתי תלויים**

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים המכהנים בדירקטוריון החברה. ביום 11 באוקטובר 2020, אישר דירקטוריון החברה את מינויו של מר עופר לוי כדירקטור בלתי תלוי בחברה לאחר שקילת המלצתה של ועדת הביקורת מאותו מועד. לפרטים נוספים ראה תקנה 26 בחלק ד' המצורף לדוח תקופתי זה ודוח מיידי מיום 11 באוקטובר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-101503), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 6 בינואר 2022 אושרה מחדש כהונתו של מר עופר לוי כדירקטור בלתי תלוי בחברה באסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי מניות החברה. לפרטים נוספים ראה דוח זימון אסיפה מיום 30 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-174513).

### **שכר טרחת רואה חשבון המבקר**

להלן פירוט אודות שכ"ט רואה החשבון המבקר של החברה והחברות המוחזקות שלה בגין השנים 2020 ו-2021<sup>26</sup>:

| משדר רו"ח                  | שירות                  | 2021<br>שכ"ט (אלפי ש"ח) | 2020<br>שכ"ט (אלפי ש"ח) |
|----------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|
| דובשני שוורץ<br>לרנר       | שירותי ביקורת ומס שוטף | 84                      | 78                      |
| זיו האפט                   | שירותי ביקורת ומס שוטף | 353                     | 297                     |
|                            | שירותים נלווים         | 25                      | --                      |
| פאהן קנה                   | שירותי ביקורת ומס שוטף | 6                       | 6                       |
| סומך חייקין                | שירותי ביקורת ומס שוטף | 9                       | --                      |
| קוסט פורר גבאי<br>את קסירר | שירותי ביקורת ומס שוטף | 10                      | 10                      |

### **העקרונות לקביעת שכר הטרחה של המבקר והגורמים שאישרו את השכר**

שכרם של רואי החשבון המבקרים נקבע ומאושר על ידי דירקטוריון החברה בהתחשב בהיקף שעות העבודה ובהתאם לתעריף שנקבע והוסכם בין החברה לרואי החשבון המבקרים. לאחר סקירה שקיבלו, השתכנעו חברי הדירקטוריון בנוגע להיקף העבודה הנדרש על-ידי רואי החשבון המבקרים ובנוגע לכך ששכר הטרחה מהווה תמורה הוגנת להיקף עבודתם. דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים לשנת 2021.

#### 10. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

##### גילוי לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות

| זיהוי נושא ההערכה                                                                                                                       | קניון שער העיר בית שמש <sup>27</sup>                                                                                                   | חלק מסחרי וחניון בפרויקט שוק בצלאל                                                                                                                                                                                                                                                         | שטחי מסחר וחניון ציבורי נווה צדק                                                                                                       | דיוור להשכרה בכרמיאל                                                                                                                                       | שטחי מסחר נווה גן                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| עיתוי ההערכה                                                                                                                            | 31.12.2021                                                                                                                             | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 31.12.2021                                                                                                                             | 31.12.2021                                                                                                                                                 | 30.09.2021                                                                                                                                                                       |
| שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים, לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי | 49,791 אלפי ש"ח                                                                                                                        | 44,228 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                            | 8,487 אלפי ש"ח                                                                                                                         | 90,236 אלפי ש"ח                                                                                                                                            | 9,525 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                   |
| שווי נושא ההערכה שנקבע בהערכת השווי                                                                                                     | 57,200 אלפי ש"ח                                                                                                                        | 46,910 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                                                                                                                            | 10,545 אלפי ש"ח                                                                                                                        | 91,900 אלפי ש"ח                                                                                                                                            | 14,395 אלפי ש"ח                                                                                                                                                                  |
| זיהוי המעריך ואפיוניו                                                                                                                   | דניאלה פז ודניאל בר נתן                                                                                                                | עדינה גרינברג ורון כץ                                                                                                                                                                                                                                                                      | דניאלה פז ודניאל בר נתן                                                                                                                | עדי נבון                                                                                                                                                   | ספי רביב ויונתן פרידמן                                                                                                                                                           |
| שם                                                                                                                                      |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                        |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                  |
| השכלה                                                                                                                                   | כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב | עדינה גרינברג - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב, לימודי הנדסה אזרחית במסגרת העתודה האקדמית - טכניון. רון כץ - לימודי תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים מאוניברסיטת תל אביב, לימודי תואר ראשון בכלכלה וניהול חקלאית ומינהל בפקולטה לחקלאות באוניברסיטה העברית. | כלכלנית ושמאית מקרקעין בעלת תואר ראשון בכלכלה וניהול מאוניברסיטת תל אביב, בעלת תואר שני במינהל עסקים התמחות במימון מאוניברסיטת תל אביב | שמאית מקרקעין מוסמכת. בוגרת תואר ראשון בכלכלה ומדעי המדינה ובוגרת לימודי תעודה לשמאות באוניברסיטת תל אביב. לימודי תעודה שמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב. | ספי רביב - שמואי מקרקעין, בוגר תואר ראשון מדעי החברה ובוגר לימודי תעודה לשמאות באוניברסיטת תל אביב. יונתן פרידמן - שמואי מקרקעין, בוגר תואר ראשון מדעי הרוח באוניברסיטת תל אביב. |
| מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו                                                                                                       | היוון הכנסות                                                                                                                           | היוון הכנסות למסחר, חניון לפי שווי מקום חניה                                                                                                                                                                                                                                               | היוון הכנסות למסחר, חניון לפי שווי מקום חניה                                                                                           | היוון ההכנסות, תוך התאמת למצב הנכס בהתאם לשער התקדמות הקמתו.                                                                                               | ממוצע בין שיטת ההשוואה למכרז רמ"י על מגרש דומה לגישת החילוץ על נתוני מכר של שטחי מסחר שכונתיים.                                                                                  |
| ההנחות שלפיהן ביצע מעריך השווי את ההערכה, בהתאם למודל ההערכה                                                                            | שיעור ההיוון בין 7%-8% בהתאם לסוג השוכר, התייצבות חברת                                                                                 | שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 7%, ולשטחים לא מושכרים 8% שווי                                                                                                                                                                                                                                 | שיעור ההיוון לשטחים מושכרים 6.5%, ולשטחים לא מושכרים 7%.                                                                               | שיעור ההיוון בין 6% לדירות ל-6.9% מסחר.                                                                                                                    | בקשר למכרז רמ"י - מקדם ההפחתה 0.75, המגלם את                                                                                                                                     |

| זיהוי נושא ההערכה                   | קניון שער העיר<br>בית שמש <sup>27</sup>                                                                                                                                                                     | חלק מסחרי וחניון<br>בפרויקט שוק בצלאל                                         | שטחי מסחר וחניון<br>ציבורי נווה צדק                                                                                                                                                                         | דיוור<br>להשכרה<br>בכרמיאל                                                                                                             | שטחי מסחר<br>נווה גן                                                                                           |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                     | הניהול לאחר 5 שנים.                                                                                                                                                                                         | מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.                                              | שווי מקום חניה נלקח לפי נתוני השוואה.                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                        | נחיתות מגרשים נשואי חו"ד למגרש המושווה; בקשר לגישת החילוץ- חילוץ מחיר ממוצע למ"ר ב-3 עסקות שונות הפחתתו ב-0.9. |
| מידע לגבי שיפוי שהוענק למעריך השווי | ההתחייבות לשיפוי שהוענקה למעריך השווי אינה מוגבלת בסכום עם זאת לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין מעריך השווי לחברה וזאת לאור ההיקף הזניח של הערכת השווי שניתנה על-ידה לחברה מתוך כלל פעילותה | החברה העניקה למעריך השווי שיפוי המותיר בידו חשיפה של פי שלוש מגובה שכר טרחתו. | ההתחייבות לשיפוי שהוענקה למעריך השווי אינה מוגבלת בסכום עם זאת לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין מעריך השווי לחברה וזאת לאור ההיקף הזניח של הערכת השווי שניתנה על-ידה לחברה מתוך כלל פעילותה | ההתחייבות לשיפוי שהוענקה למעריך השווי אינה מוגבלת בסכום עם זאת לעמדת הנהלת החברה היא אינה יוצרת תלות מיוחדת בין מעריך השווי לחברה וזאת |                                                                                                                |

#### 11. אירועים לאחר תאריך המאזן

- 11.1 לפרטים אודות מיזוג ק.צ.ה בניה ותשתית בע"מ ראה בסעיף 1.2 לחלק א' בדוח תקופתי זה.
- 11.2 ביום 9 במרס 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,500 אלפי ש"ח.

חיים פייגלין  
מנכ"ל ודירקטור

אבי בן אברהם  
יו"ר הדירקטוריון

9 במרס, 2022



חלק ג' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021



## צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים  
ליום 31 בדצמבר 2021

צ.מ.ח המרמן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2021

תוכן העניינים

עמוד

|       |                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------|
| 2     | דוח רואה החשבון המבקר על רכיבי הבקרה הפנימית            |
| 3     | דוח רואה החשבון המבקר                                   |
| 4     | מכתב הסכמה של רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של החברה |
| 5-6   | דוחות מאוחדים על המצב הכספי                             |
| 7     | דוחות מאוחדים על רווח או הפסד                           |
| 8     | דוחות מאוחדים על הרווח הכולל                            |
| 9     | דוחות מאוחדים על השינויים בהון                          |
| 10-12 | דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים                        |
| 13-76 | באורים לדוחות הכספיים המאוחדים                          |

-----

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח. המרמן בע"מ בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי בהתאם לתקנה 9(ב)ג) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של צ.מ.ח. המרמן בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד: "החברה") ליום 31 בדצמבר 2021. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר להלן. הדירקטוריון והנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, (להלן: "תקן ביקורת 911"). רכיבים אלה הינם: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך ההכנסות; (3) בקרות על תהליך ייזום פרויקטים; (כל אלה יחד מכונים להלן: "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2021.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו, מיום 9 במרץ 2022, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים, בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבוקרים האחרים.

תל אביב, 9 במרץ 2022

זיו האפט

רואי חשבון

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

משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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

## דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח. המרמן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד, הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות בנות ושל פעילויות משותפות שאוחדו אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-47% וכ-17% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-14%, כ-9% וכ-14% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות ופעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ופעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים בדוחות הכספיים והמתייחסים לשווי המאזני של ההשקעות ולחלקה של החברה בתוצאות העסקיות של חברות מוחזקות המוצגות על בסיס השווי המאזני, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו, רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, והדוח שלנו מיום 9 במרץ 2022 כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

תל אביב, 9 במרץ 2022

זיו האפט

רואי חשבון

9 במרס 2022

לכבוד  
צ.מ.ח. המרמן בע"מ ("החברה")

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמן בע"מ מחודש אוגוסט 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2021:

1. דוח רואה החשבון המבקר מיום 9 במרס 2022 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.
2. דוח רואה החשבון המבקר מיום 9 במרס 2022 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2021.
3. דוח רואה החשבון המבקר מיום 9 במרס 2022 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בכבוד רב,

זיו האפט  
רואי חשבון

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

**משרד ראשי:** בית אמות הביטוח, 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

| ליום 31 בדצמבר         |           | באור |                                                      |
|------------------------|-----------|------|------------------------------------------------------|
| 2020                   | 2021      |      |                                                      |
| אלפי ש"ח               |           |      |                                                      |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |           |      |                                                      |
| 75,232                 | 170,597   | 5    | מזומנים ושווי מזומנים                                |
| 80,159                 | --        | 'א6  | השקעות לזמן קצר                                      |
|                        |           |      | השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי ופקדונות משועבדים |
| 33,465                 | 5,160     | 'ב6  | לקוחות והכנסות לקבל                                  |
| 55,737                 | 97,046    | 7    | חייבים ויתרות חובה                                   |
| 20,431                 | 60,270    | 8    | נכסי מסים שוטפים                                     |
| 28                     | --        | 15   | הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה                       |
| 3,140                  | 2,273     | 9    | מלאי בניינים ודירות למכירה                           |
| 214,788                | 70,551    | 'א10 |                                                      |
| 482,980                | 405,897   |      |                                                      |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |           |      |                                                      |
| 184,745                | 701,069   | 'ב10 | מלאי מקרקעין                                         |
| 979                    | 1,043     | 11   | הלוואות                                              |
|                        |           |      | השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני         |
| 134,982                | 177,310   | 'ב12 | נדל"ן להשקעה                                         |
| 81,438                 | 163,750   | 13   | רכוש קבוע                                            |
| 13,942                 | 13,753    | 14   | נכסים בלתי מוחשיים                                   |
| 242                    | 154       |      | מסים נדחים                                           |
| 3,609                  | --        | 15   |                                                      |
| 419,937                | 1,057,079 |      |                                                      |
| 902,917                | 1,462,976 |      |                                                      |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר                      |           | באור |                                       |
|-------------------------------------|-----------|------|---------------------------------------|
| 2020                                | 2021      |      |                                       |
| אלפי ש"ח                            |           |      |                                       |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>            |           |      |                                       |
| 165,776                             | 131,547   | 16   | אשראי מתאגידים בנקאיים                |
| 101,888                             | 50,232    | 22   | אשראי מאחרים- חלות שוטפת של אגרות חוב |
| 57,907                              | 94,664    | 17   | קבלנים וספקים                         |
| 32,332                              | 27,176    | 18   | זכאים ויתרות זכות                     |
| 12,558                              | 15,205    | 15   | מסים שוטפים לשלם                      |
| 9,597                               | 6,144     | 19   | הפרשות                                |
| 9,737                               | --        | 20   | התחייבויות לבעלי מקרקעין              |
| 16,580                              | 43,607    |      | מקדמות מרוכשי דירות                   |
| 406,375                             | 368,575   |      |                                       |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b>         |           |      |                                       |
| --                                  | 467,158   | 21   | הלוואות מתאגידים בנקאיים              |
| 192,344                             | 225,109   | 22   | אגרות חוב                             |
| 7,485                               | 7,550     | 23   | התחייבויות בגין חכירות                |
| 1,484                               | 1,703     | 24   | התחייבויות בשל הטבות לעובדים          |
| --                                  | 309       | 15   | מסים נדחים                            |
| 201,313                             | 701,829   |      |                                       |
| <b>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</b> |           |      |                                       |
| 181                                 | 200       | 26   | הון מניות                             |
| 56,336                              | 105,895   |      | פרמיה על מניות                        |
| 208                                 | 208       |      | קרן הון                               |
| 238,504                             | 286,269   |      | יתרת רווח                             |
| 295,229                             | 392,572   |      | סה"כ הון                              |
| 902,917                             | 1,462,976 |      |                                       |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| 9 במרס 2022               |                 |                |                    |
|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| דוד אמור                  | אבי בן אברהם    | חיים פייגלין   | תאריך אישור הדוחות |
| סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה | יו"ר דירקטוריון | מנכ"ל ודירקטור |                    |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |          |          |                                  | באור |                                                             |
|---------------------------------|----------|----------|----------------------------------|------|-------------------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020     | 2021     | אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה) |      |                                                             |
| 550,573                         | 324,326  | 334,584  | 27                               |      | הכנסות                                                      |
| 452,106                         | 228,252  | 249,124  | 28                               |      | עלות ההכנסות                                                |
| 98,467                          | 96,074   | 85,460   |                                  |      | רווח גולמי                                                  |
| (44)                            | 1,288    | (10,308) | 13                               |      | ירידת (עליית) ערך נדל"ן להשקעה                              |
| 12,717                          | 9,860    | 10,640   | '29א                             |      | הוצאות מכירה ושיווק                                         |
| 19,975                          | 21,568   | 20,543   | '29ב                             |      | הוצאות הנהלה וכלליות                                        |
| (1,719)                         | 255      | (274)    | '29ג                             |      | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                                  |
| 67,538                          | 63,103   | 64,859   |                                  |      | רווח תפעולי                                                 |
| (25,721)                        | (20,418) | (17,242) | '29ד                             |      | הוצאות מימון                                                |
| 715                             | 3,327    | 1,198    | '29ה                             |      | הכנסות מימון                                                |
| 12,604                          | 20,047   | 30,241   | 12                               |      | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו |
| 55,136                          | 66,059   | 79,056   |                                  |      | רווח לפני מיסים על ההכנסה                                   |
| (9,507)                         | (10,305) | (12,053) | 15                               |      | מיסים על הכנסה                                              |
| 45,629                          | 55,754   | 67,003   |                                  |      | רווח נקי                                                    |
|                                 |          |          | 30                               |      | <u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u>       |
| 2.521                           | 3.080    | 3.463    |                                  |      | רווח נקי בסיסי ומדולל למניה                                 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                       |        |        |                                                                        |
|-------------------------------------------------------|--------|--------|------------------------------------------------------------------------|
| 2019                                                  | 2020   | 2021   |                                                                        |
| אלפי ש"ח                                              |        |        |                                                                        |
| 45,629                                                | 55,754 | 67,003 | רווח נקי                                                               |
| הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):                        |        |        |                                                                        |
| <u>סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:</u> |        |        |                                                                        |
| (347)                                                 | (39)   | (133)  | הפסד ממדידה מחדש בגין תכנית להטבה מוגדרת                               |
| (42)                                                  | (5)    | (5)    | חלק הקבוצה בהפסד כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (389)                                                 | (44)   | (138)  | סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד                          |
| 45,240                                                | 55,710 | 66,865 | סה"כ רווח כולל                                                         |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| הון מניות | פרמיה<br>על מניות | קרן הון<br>אלפי ש"ח | יתרת רווח | סה"כ הון |                                    |
|-----------|-------------------|---------------------|-----------|----------|------------------------------------|
| 181       | 56,336            | 208                 | 238,504   | 295,229  | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</u>    |
| --        | --                | --                  | 67,003    | 67,003   | רווח נקי                           |
| --        | --                | --                  | (138)     | (138)    | הפסד כולל אחר                      |
| --        | --                | --                  | 66,865    | 66,865   | סה"כ רווח כולל                     |
| 19        | 49,559            | --                  | --        | 49,578   | הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)* |
| --        | --                | --                  | (19,100)  | (19,100) | דיבידנד לבעלי מניות החברה          |
| 200       | 105,895           | 208                 | 286,269   | 392,572  | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u>   |
| 181       | 56,336            | 208                 | 200,094   | 256,819  | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>    |
| --        | --                | --                  | 55,754    | 55,754   | רווח נקי                           |
| --        | --                | --                  | (44)      | (44)     | הפסד כולל אחר                      |
| --        | --                | --                  | 55,710    | 55,710   | סה"כ רווח כולל                     |
| --        | --                | --                  | (17,300)  | (17,300) | דיבידנד לבעלי מניות החברה          |
| 181       | 56,336            | 208                 | 238,504   | 295,229  | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u>   |
| 181       | 56,336            | 208                 | 169,504   | 226,229  | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>    |
| --        | --                | --                  | 45,629    | 45,629   | רווח נקי                           |
| --        | --                | --                  | (389)     | (389)    | הפסד כולל אחר                      |
| --        | --                | --                  | 45,240    | 45,240   | סה"כ רווח כולל                     |
| --        | --                | --                  | (14,650)  | (14,650) | דיבידנד לבעלי מניות החברה          |
| 181       | 56,336            | 208                 | 200,094   | 256,819  | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u>   |

\* - בניכוי הוצאות הנפקה בסך של 421 אלפי ש"ח.

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |          |           |                                                                 |
|---------------------------------|----------|-----------|-----------------------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020     | 2021      |                                                                 |
| אלפי ש"ח                        |          |           |                                                                 |
|                                 |          |           | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>                            |
| 45,629                          | 55,754   | 67,003    | רווח נקי                                                        |
|                                 |          |           | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:              |
|                                 |          |           | <u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>                                |
| 2,966                           | 3,166    | 2,876     | פחת והפחתות                                                     |
| (719)                           | (2)      | 392       | הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע                                    |
| (44)                            | 1,288    | (10,308)  | ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה                       |
| --                              | --       | (665)     | רווח ממימוש השקעה בחברה מאוחדת (ב)                              |
| (1,537)                         | (3,649)  | 3,556     | שינוי במסים נדחים, נטו                                          |
| (26)                            | (277)    | 46        | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                        |
| (12,604)                        | (20,047) | (30,241)  | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת שווי מאזני, נטו       |
| 23,255                          | 14,732   | 22,291    | הוצאות מימון, נטו                                               |
| 11,291                          | (4,789)  | (12,053)  |                                                                 |
|                                 |          |           | <u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>                        |
| (55,543)                        | 122,312  | (41,541)  | ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל                              |
| 2,547                           | 1,349    | (17,435)  | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה                               |
| 5,548                           | 6,917    | 867       | ירידה בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה                           |
| 18,408                          | 118,733  | (368,578) | ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה        |
| (6,786)                         | (45,999) | 10,445    | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים                       |
| (40,715)                        | (20,019) | (8,558)   | ירידה בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין                |
| (143)                           | --       | --        | ירידה במקדמות בגין ביצוע עבודות בניה                            |
| (17,542)                        | 2,707    | 814       | עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות                              |
| (94,226)                        | 186,000  | (423,986) |                                                                 |
|                                 |          |           | מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:                         |
| (24,389)                        | (22,896) | (25,603)  | ריבית ששולמה                                                    |
| 201                             | 518      | 68        | ריבית שהתקבלה                                                   |
| (7,926)                         | (12,938) | (5,860)   | מסים ששולמו, נטו                                                |
| (32,114)                        | (35,316) | (31,395)  |                                                                 |
| (69,420)                        | 201,649  | (400,431) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת                |
|                                 |          |           | הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים. |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר     |           |           |                                                                          |
|-------------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2019                                | 2020      | 2021      |                                                                          |
| אלפי ש"ח                            |           |           |                                                                          |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</b> |           |           |                                                                          |
| (3,920)                             | (1,326)   | (1,859)   | רכישת רכוש קבוע                                                          |
| 880                                 | 99        | 357       | תמורה מממוש רכוש קבוע                                                    |
| (277)                               | --        | (125)     | רכישת רכוש אחר                                                           |
| (10,745)                            | (17,808)  | (45,689)  | השקעה בנדל"ן להשקעה                                                      |
| 31,003                              | (37,341)  | 107,957   | משיכת (הפקדת) פקדונות בתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי, נטו |
| 5,000                               | 21,500    | 5,000     | קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות                                              |
| --                                  | --        | 1,664     | תמורה מממוש השקעה בחברה מאוחדת (ב)                                       |
| (14,900)                            | (43,398)  | (17,092)  | השקעה בחברות מוחזקות, נטו                                                |
| (2,153)                             | (182)     | --        | מתן הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך                                         |
| 2,081                               | 6,535     | 952       | גביית הלוואות ואשראי אחר לזמן ארוך                                       |
| (200)                               | 1,446     | 2,079     | גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו                                        |
| 6,769                               | (70,475)  | 53,244    | מזומנים נטו ששנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה                        |
| <b>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</b> |           |           |                                                                          |
| (14,650)                            | (17,300)  | (19,100)  | דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה                                          |
| 38,519                              | (9,756)   | 568       | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו                                     |
| --                                  | --        | 49,578    | הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)                                        |
| 40,558                              | --        | 788,771   | קבלת הלוואות לזמן ארוך                                                   |
| (299)                               | (35,712)  | (356,271) | פרעון הלוואות לזמן ארוך                                                  |
| (821)                               | (1,221)   | (1,081)   | פרעון התחייבויות בגין חכירה                                              |
| 97,511                              | 66,119    | 82,199    | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)                                    |
| (93,538)                            | (102,112) | (102,112) | פרעון אגרות חוב                                                          |
| 67,280                              | (99,982)  | 442,552   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון                         |
| 4,629                               | 31,192    | 95,365    | עלייה במזומנים ושווי מזומנים                                             |
| 39,411                              | 44,040    | 75,232    | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה                                   |
| 44,040                              | 75,232    | 170,597   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה                                     |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |       |
|---------------------------------|------|-------|
| 2019                            | 2020 | 2021  |
| אלפי ש"ח                        |      |       |
| 8,903                           | 763  | 1,369 |
| --                              | --   | 592   |
| --                              | --   | 5     |
| --                              | --   | 402   |
| --                              | --   | 665   |
| --                              | --   | 1,664 |

## (א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן

הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין  
חכירה

(ב) תמורה ממימוש השקעות בחברה  
מאוחדת שאוחדה בעבר

הון חוזר (למעט מזומנים ושווי מזומנים)

רכוש קבוע

מסים נדחים

רווח בגין מכירת חברה מאוחדת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## באור 1: - כללי

- א. צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן - "החברה") הינה חברה ציבורית שהתאגדה בישראל ומניותיה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב החל משנת 2007. המען הרשמי של החברה הינו רחוב פרופ' דן שכטמן 10, חדרה.
- ב. החברה בעצמה ובאמצעות חברות מוחזקות, עוסקת בייזום, פיתוח, הקמה, ניהול, שיווק ומכירה של פרויקטים למגורים ולמסחר בישראל, בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן וכן בהקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר, למגורים וחניות, המסווגים כנדל"ן להשקעה. העבודות מבוצעות במישרין ע"י החברה או באמצעות תאגידים קשורים וכן במסגרת שותפויות עם צדדים נוספים.
- ג. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.
- ד. בקשר לפרוץ משבר הקורונה והשפעתו על החברה בשנת 2020 יש לעיין בבאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים המאוחדים של החברה לשנת 2020.
- בינואר, 2021 הוטל בישראל סגר כללי שלישי. בד בבד, החל מסוף דצמבר, 2020 החלו קופות ובתי החולים בישראל לחסן בקצב מהיר את אוכלוסיית המדינה. הקצב המהיר של תהליך ההתחסנות בישראל הביא לירידה ברמת התחלואה ולחזרה מהירה של המשק לתוואי של צמיחה ופעילות רגילה החל מחודש פברואר, 2021 ואילך. עם זאת, במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה התרחשו שני גלי תחלואה נוספים, אשר לוו בעלייה משמעותית בתחלואה, אולם בעקבות גלי התחלואה האמורים לא הוטלו מגבלות, אשר השפיעו בצורה משמעותית על פעילות החברה.
- במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה לא הייתה למשבר הקורונה השפעה מהותית על תחום נדל"ן יזמי למגורים ועל תחום ביצוע עבודות בניה של החברה.
- בתחום הנדל"ן המניב בחודש ינואר ובתחילת חודש פברואר, 2021 הורגשה פגיעה בפדיונות השוכרים שבשטחי המסחר של החברה אשר התבטאה בירידה בהכנסות החברה מדמי שכירות. במהלך חודש פברואר ומרס, 2021, עם הסרת הסגר, רוב השוכרים חזרו לפעילות רגילה. נכון למועד פרסום דוח זה, הנכסים המניבים של החברה שבו לפעילותם וככל שלא יוטלו הגבלות משמעותיות נוספות, החברה צופה שתחול התייצבות בהכנסות משכירות ברמתן טרום המשבר. בהקשר זה יצוין, כי במהלך תקופת הדוח, על רקע משבר הקורונה, הוענקו לחלק מהשוכרים במרכזים המסחריים הקלות זמניות בסכום לא מהותי רובן בחברה כלולה, אשר הוכרו עם התהוותן בדוח על הרווח או הפסד.
- עם זאת, עדיין קיימת אי-ודאות ביחס לעומק המשבר הכלכלי, למשכו ולהשלכותיו לטווח הבינוני והארוך, בעיקר נוכח הסיכון לגלי תחלואה נוספים בעקבות התפשטות המוטציות השונות, כאשר הפגיעה במשק ובפרט בשוק העבודה עלולה להיות ממושכת.
- החברה מעריכה כי היה והמשבר לא יחריף, איתנותה הפיננסית תאפשר לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעותיו והיא תוכל להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת ולעמוד בהתחייבויותיה.

באור 1: - כללי - המשך

## ה. הגדרות

- בדוחות כספיים אלה -  
 החברה - צ.מ.ח המרמן בע"מ
- הקבוצה - החברה והחברות המאוחדות שלה המצוינות בבאור 12 להלן.
- חברות מאוחדות - חברות ועסקאות משותפות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
- שותפויות בשליטה משותפת - פעילויות משותפות (Joint operation), כהגדרתן ב- IFRS 11, אשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות כספיים מאוחדים של החברה בדרך של איחוד יחסי.
- עסקאות משותפות - חברות ושותפויות שלחברה יש שליטה משותפת על נכסים נטו שלהן והן מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.
- חברות מוחזקות - חברות מאוחדות, שותפויות בשליטה משותפת ועסקאות משותפות.
- צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.
- בעלי עניין ובעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.
- מדד - מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: נדל"ן להשקעה, נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים; השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

החברה בחרה להציג את דוח רווח או הפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס לעבודות הקבלניות (ייזום פרויקטים), המחזור התפעולי הינו יותר משנה ועשוי להימשך שנתיים עד חמש שנים. בהתייחס ליתר הפעילויות, המחזור התפעולי הינו שנה. לפיכך, ביחס לעבודות הקבלניות (ייזום פרויקטים), כאשר תקופת המחזור התפעולי ארוכה משנה, הנכסים וההתחייבויות הקשורים באופן ישיר לאותה פעילות מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

### ג. דוחות כספיים מאוחדים

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

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

בעת מימוש חברה בת תוך איבוד שליטה, החברה:

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

### ד. צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת התהוותן לדוח רווח או הפסד.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהינה ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין שהתקבל הינו שלילי, הרוכש יכיר ברווח שנוצר במועד הרכישה.

### ה. השקעה בהסדרים משותפים

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

#### (1) עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

ה. השקעה בהסדרים משותפים - המשך(2) פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת. רכישת זכויות בפעילות משותפת המהווה עסק כהגדרתו ב- IFRS 3, מטופלת בשיטת הרכישה לרבות מדידת הנכסים וההתחייבויות המזוהים על פי שוויים ההוגן, הכרה במסים נדחים הנובעים ממדידה זו, טיפול בעלויות עסקה והכרה במוניטין או ברווח מרכישה במחיר הזדמנותי. האמור חל על הרכישה של הזכות הראשונית וזכויות נוספות בפעילות משותפת המהווה עסק.

ו. השקעות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

השקעות הקבוצה בעסקאות משותפות מטופלות לפי שיטת השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בעסקאות המשותפות מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק הקבוצה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של העסקאות המשותפות. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין הקבוצה לבין העסקאות המשותפות מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה.

הדוחות הכספיים של החברה והעסקאות המשותפות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של העסקאות המשותפות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ז. מטבע הפעילות, מטבע ההצגה ומטבע חוץ

מטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. מטבע הפעילות של כל חברות הקבוצה הינו ש"ח. הקבוצה קובעת עבור כל חברה בקבוצה, לרבות חברות המוצגות לפי שיטת השווי המאזני, מהו מטבע הפעילות של כל חברה.

ח. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל או למדד תשומת הבניה למגורים בישראל מותאמים לפי המדד הרלבנטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי ההצמדה הנובעים מהתאמה כאמור, למעט אלה המהוונים לנכסים כשירים, נזקפים לדוח רווח או הפסד.

ט. שווי מזומנים

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

י. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות פקדונות לתקופה העולה על שלושה חודשים ממועד ההפקדה, פקדונות המוגבלים בשעבוד וכן פקדונות ומזומנים בחשבונות לזמן קצר, המוגבלים בשימוש ומיועדים להשקעות בפרויקטים השונים בהתאם להסכמי הלווי עם הבנקים.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## יא. מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזהות בגין עלות הקרקע, כגון מיסים, אגרות והיטלים וכן עלויות בניה. כמו כן הקבוצה מהוונת לעלות מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו בתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע ועד למועד בו החלה הקמת הפרויקט בפועל, כאשר המלאי מוכן למכירה. העלויות המהוונות נזקפות כהוצאה, יחד עם העלויות האחרות של הפרויקט בעת ההכרה בהכנסה. עמלות תיווך בגין עסקאות מכר ספציפיות שבגינן נחתם חוזה מכירה סופי מסווגות כנכס ונזקפות להוצאות מכירה ושיווק בעת ההכרה בהכנסה.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקת קומבינציה תקבולים, במסגרתה מתחייבת הקבוצה למסירת מזומן כתלות בגובה המחיר שבו יימכרו הדירות שייבנו על הקרקע, נמדד בהתאם לשווי ההוגן של הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות הפיננסית שנוצרה בגין התשלומים העתידיים הצפויים. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לתזרימי המזומנים הצפויים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורית של ההתחייבות. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים המהוונים והשינויים באומדן ההנכסות העתידי נזקפים לרווח או הפסד.

מלאי מקרקעין, בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין העלות או שווי מימוש נטו. עלות המלאי כוללת את כל המרכיבים שצוינו לעיל ושטרם הוכרו ברווח או הפסד. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

## יב. הכרה בהכנסה

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

להלן הקריטריונים הספציפיים בדבר הכרה בהכנסה לגבי סוגי ההכנסות הבאים:

הכנסות מפיתוח והקמה של נדל"ן ביזום בישראל

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

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

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## יב. הכרה בהכנסה - המשך

יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

החברה קובעת את שיעור ההתקדמות על פיו מוכרת ההכנסה בכל חוזה מכר כשיעור ההתקדמות של כל הבניין או הפרויקט לפי ההקשר, וזאת כל עוד לא ניתן לבצע מסירה של הנכס נשוא ההסכם בטרם הסתיימה הבנייה של הבניין או הפרויקט לפי ההקשר במלואו. החברה קובעת את גובה ההכנסה מכל חוזה בהתאם למחיר העסקה עם כל לקוח בנפרד ומכירה בהכנסה, ביחס לכל חוזה בנפרד.

כאשר החברה מתחילה לבצע פעולות בקשר לחוזה הצפוי עוד בטרם נחתם החוזה עם הלקוח, בעת חתימת החוזה כאמור מכירה החברה בהכנסה על בסיס מצטבר בסכום המשקף את שיעור ההשלמה של מחויבות ביצוע לאותו מועד.

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

מלאי המקרקעין הנרכש על ידי החברה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן דירות למוכר המקרקעין, מוכר לפי שווי ההוגן במועד קבלת חזקה על הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן שירותי בניה. החברה מכירה בהכנסות ועלויות בגין שירותי הבניה לבעלי הקרקע בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

החברה מקצה את עלויות הבנייה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, באופן יחסי בין יחידות הדיור על בסיס יחס התמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

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 ביצוע עבודות קבלניות ובניית 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 נוסף שניתן ללקוח. לפיכך, במקרים אלו החברה לא מזהה את האחריות כמחויבות ביצוע נפרדת אלא מטפלת בה בהתאם להוראות IAS 37 ומכירה בהפרשה לאחריות.

הכנסות מעבודות ביצוע והקמה

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

החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## יב. הכרה בהכנסה - המשך

יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

הכנסות ממתן שירותים

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

יג. מסים על ההכנסה

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

1. מסים שוטפים

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

2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. כמו כן, לא הובאו בחשבון מיסים נדחים בגין חלוקת רווחים על ידי חברות מוחזקות כדיבידנדים, מאחר שחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## יג. מסים על ההכנסה - המשך

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

## יד. נדל"ן להשקעה

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

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

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

נדל"ן להשקעה בפיתוח המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה נמדד אף הוא בשווי הוגן כאמור לעיל וזאת כאשר השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה. כשהשווי ההוגן אינו ניתן למדידה מהימנה, בשל אופי והיקף סיכוני הפרויקט, אזי הוא נמדד על פי עלותו, בניכוי הפסדים מירידת ערך אם קיימים, עד למועד שבו השווי ההוגן ניתן למדידה מהימנה או השלמת הבנייה, כמוקדם מביניהם. בסיס העלות של נדל"ן להשקעה בפיתוח כולל את עלות המקרקעין, עלויות תכנון ופיתוח ישירות תוספתיות ודמי תיווך בשל התקשרויות בהסכמים להשכרתו.

לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים לשם כך.

## טו. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע. רכיבי פריט רכוש קבוע בעלי עלות משמעותית ביחס לסך העלות של הפריט, מופחתים בנפרד, לפי שיטת הרכיבים.

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

| %     |             |                   |
|-------|-------------|-------------------|
| 10-20 | (בעיקר 20%) | מכונות וציוד      |
| 6-33  | (בעיקר 33%) | ריהוט וציוד משרדי |
| 15    |             | כלי רכב           |
| 10-33 |             | שיפורים במושכר    |
| 7-33  |             | נכסי זכות שימוש   |

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## טו. רכוש קבוע - המשך

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

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

לפרטים נוספים אודות נכסי זכות שימוש ראה באור יח' להלן.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

## טז. נכסים בלתי מוחשיים

נכסים בלתי מוחשיים הנרכשים בנפרד נמדדים עם ההכרה הראשונית לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות. נכסים בלתי מוחשיים בעלי אורך חיים שימושיים מוגדר, מופחתים על פני אורך החיים השימושיים שלהם ונבחנת לגביהם ירידת ערך כאשר קיימים סימנים המצביעים על ירידת ערך. תקופת ההפחתה ושיטת ההפחתה של נכס בלתי מוחשי נבחנות לפחות בכל סוף שנה.

## תוכנות

נכסי הקבוצה כוללים מערכות מחשב המורכבות מחומרה ותוכנות. תוכנות המהוות חלק אינטגרלי מחומרה, אשר אינה יכולה לפעול ללא התוכנות המותקנות עליה, מסווגות כרכוש קבוע. לעומת זאת, רשיונות לתוכנות העומדות בפני עצמן ומוסיפות פונקציונליות נוספת לחומרה, מסווגים כנכסים בלתי מוחשיים.

## יז. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בר-השבה.

במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות למימוש ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע הסכום בר-ההשבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

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

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יח. חכירות

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

1. הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר 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 הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש 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.

הקבוצה מציגה את נכסי זכות שימוש כחלק מסעיף רכוש קבוע בדוח על המצב הכספי.

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

|         |           |
|---------|-----------|
| סוג נכס | מספר שנים |
| משרדים  | 14-15     |
| כלי רכב | 3         |

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

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

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

3. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יח. חכירות - המשך

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

הקבוצה כמחכיר - חכירה תפעולית

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

יט. מכשירים פיננסיים1. 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 הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה.

לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך.

2. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חוזיים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חוזיים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## יט. מכשירים פיננסיים - המשך

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עליה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

## 3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי החברה אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס.
- (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.

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

יט. מכשירים פיננסיים - המשך

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 לפגיעתה.

כ. מידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה. מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

הקבוצה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

כ. מדידת שווי הוגן - המשך

לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה.

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.  
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.  
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני צפיה).

כא. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-37 IAS מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח על רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה. להלן סוגי ההפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

הקבוצה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות ומכירת בנינים. החברה משמשת כקבלן בונה של דירות למכירה. על קבלן בונה חלות הוראות חוק מכר (דירות) התשל"ג-1973 במסגרתו מחויב המוכר לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בנייה, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסויימים מעלויות הבנייה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

## באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית - המשך

## כב. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בקבוצה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים. התחייבות בגין בונס במזומן 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.

2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח וקרנות פנסיה והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לקבוצה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן הקבוצה משלמת באופן קבוע תשלומים מבלי שתהיה לה מחויבות משפטית או משתמעת לשלם תשלומים נוספים גם אם בקרן לא הצטברו סכומים מספיקים כדי לשלם את כל ההטבות לעובד המתייחסות לשירות העובד בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות.

הפקדות לתוכנית להפקדה מוגדרת בגין פיצויים או בגין תגמולים, מוכרות כהוצאה בעת ההפקדה לתוכנית במקביל לקבלת שירותי העבודה מהעובד.

כמו כן, לקבוצה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית של אגרות חוב קונצרניות באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי הקבוצה, ולא ניתן לשלם ישירות לקבוצה. ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח כולל אחר בתקופת התהוותן.

כג. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספייםא. שיקולים

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

שעור ההיוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך 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. אומדן עלויות להשלמת פרויקטים

החברה מכירה בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב ההשלמה של העבודה. שיעור ההשלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב ההשלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות.

## באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - המשך

ב. אומדנים והנחות - המשך2. 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 מסירה.

3. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח, כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מערכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך. במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מערכי שווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

4. מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים:

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. ציטוט מחיר מעסקאות אחרונות של נכסים במצב ומיקום דומים.
3. השגת היתרי בניה.
4. אחוז מהשטחים המיועדים להשכרה אשר הושכר מראש לשוכרים.
5. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
6. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, אם קיים.

5. הכנסה ממכירת דירות

הכנסה ממכירת דירות בהתאם ל- IFRS 15 מוכרת בגין דירות לגביהן קיימים חוזים חתומים ומחייבים, כאשר החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן על ידי מדידת ההתקדמות באופן המשקף את המאמצים ואת תשומות שהושקעו על ידי החברה בהתקדמותה להשלמת מחויבות הביצוע. קצב ההתקדמות האמור נקבע בעזרת אומדנים של הנהלת החברה או של יועצים חיצוניים, המשפיעים באופן מהותי על קביעת הכנסות החברה בכל תקופת דיווח.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - המשך

ב. אומדנים והנחות - המשך

6. עלות מכירת הדירות

החברה זוקפת לרווח או הפסד את עלות מכירת הדירות שההכנסה בגין מכירתן הוכרה לפי הוראות IFRS 15, בהתאם להערכתה לגבי שעור העלות המיוחס לאותן דירות מסך עלויות הפרויקט וכן בהתאם לקצב התקדמות השלמת הבניין. ההערכה האמורה מתבצעת, בדרך כלל, לפי יחס תמורות בין הדירות במועד יציאת הפרויקט לשיווק.

7. התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה

התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקת קומבינציה תמורות נקבעת תוך היוון תזרים המזומנים הצפוי בשל ההתחייבות האמורה לפי מועדי התשלום הצפויים ומחירי המכירה של הדירות נשואי עסקת הקומבינציה. השינויים בערך ההתחייבות ההוגן נזקפים רווח או הפסד ועשויים להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

8. מסים על הכנסה ומסים נדחים

נכסי מסים 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 המסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

9. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, מסתמכת הקבוצה על חוות דעת יעוצה המשפטיים. 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 להיות שונות מהערכות אלה.

10. עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים - המשך

ב. אומדנים והנחות - המשך

11. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין בניינים שנמכרו ובגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור העלות הישירה שנקבעת בהתאם להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות פעילות החברה.

באור 4 - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

א. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - תיקון ל- IAS 37 - הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וציוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר     |                |
|---------------|----------------|
| 2020          | 2021           |
| אלפי ש"ח      |                |
| 39,793        | 94,986         |
| 35,439        | 75,611         |
| <u>75,232</u> | <u>170,597</u> |

מזומנים במטבע ישראלי  
שווי מזומנים - פקדונות לזמן קצר

## באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים - המשך

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.01% - 0.25%).

## באור 6 - השקעות לזמן קצר והשקעות לזמן קצר במסגרת לזמן קצר בנקאי ופקדונות משועבדים

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

## א. השקעות לזמן קצר

|        |    |
|--------|----|
| 80,159 | -- |
|--------|----|

פקדונות בתאגידים בנקאיים

## ב. השקעות לזמן קצר במסגרת לזמן קצר בנקאי ופקדונות משועבדים

|        |       |
|--------|-------|
| 32,790 | 5,053 |
| 66     | --    |
| 609    | 107   |

מזומנים בחשבונות לזמן קצר (1)

פקדונות בתאגידים בנקאיים בחשבונות לזמן קצר (1)

פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים

|        |       |
|--------|-------|
| 33,465 | 5,160 |
|--------|-------|

(1) - הפקדונות והמזומנים מיועדים לשימוש בהתאם להסכמי ליווי עם הבנקים - ראה באור 25ג'1.

## באור 7 - לקוחות והכנסות לקבל

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

|        |        |
|--------|--------|
| 7,093  | 3,244  |
| 2,138  | 163    |
| 712    | 1,103  |
| 45,794 | 92,536 |

חובות פתוחים

המחאות לגביה

הכנסות לקבל

לקוחות בגין חוזים עם רוכשי דירות (1)

|        |        |
|--------|--------|
| 55,737 | 97,046 |
|--------|--------|

|       |       |
|-------|-------|
| 6,059 | 2,691 |
|-------|-------|

כולל צדדים קשורים (2)

(1) בגין קיום מחויבות ביצוע. יח"ד נמסרות ללקוח רק אחרי תשלום מלוא המחויבותו בגין החוזה.  
 (2) יתרות שוטפות במהלך העסקים הרגיל, ללא ריבית והצמדה.

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית, ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 30 יום. אין חובות מהותיים בפיגור.

## באור 8 - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר |        |                                        |
|-----------|--------|----------------------------------------|
| 2020      | 2021   |                                        |
| אלפי ש"ח  |        |                                        |
| 6,946     | 7,639  | שותפים בשותפויות בשליטה משותפת         |
| 1,088     | 440    | חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני   |
| 663       | 449    | הלוואות לעובדים                        |
| 3,515     | 2,125  | חלות שוטפת של הלוואות שניתנו לזמן ארוך |
| 2,782     | 5,599  | הלוואות לבעלי מקרקעין                  |
| 657       | 6,652  | מוסדות                                 |
| 2,914     | 8,115  | הוצאות מראש*                           |
| 1,741     | 2,886  | מקדמות לספקים                          |
| --        | 26,214 | פקדונות דיירים בחשבונות נאמנות         |
| 125       | 151    | אחרים                                  |
| 20,431    | 60,270 |                                        |

\* - כולל סך של 6,720 אלפי ש"ח עמלות תיווך בגין חוזים עם רוכשי דירות (בשנת 2020 - 1,158 אלפי ש"ח).

## באור 9 – הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה

א. מידע בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2021

## 1. פרויקט "גבעת אנדרומדה" בתל אביב יפו

בחודש פברואר, 2019 התקשרה החברה בהסכם עם השותפות בפרויקט, כאמור בבאור 6'10 של להלן, לפיו תבצע החברה את עבודות הקמת פרויקט גבעת אנדרומדה, כנגד תמורה בסך של כ-84 מליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש יוני 2017. החברה מחזיקה ב-33.33% מזכויות הבעלות בפרויקט. עבודות הבניה בפרויקט החלו בשנת 2019 והן צפויות להסתיים בשנת 2022.

## 2. פרויקט "ויצמן פנקס" בתל אביב

בחודש יוני, 2021 התקשרה החברה בהסכם עם קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ (המוחזקת על ידי החברה בשעור של 50% ומטופלת חשבונאית לפי שיטת השווי המאזני) על פיו תבנה החברה 73 יחידות דיור בשלושה בניינים בפרויקט למגורים "ויצמן פנקס" בתל אביב, כאמור בבאור 12'ב'30' להלן, תמורת סך של 69,940 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה של חודש פברואר 2020.

עבודות הבניה בפרויקט צפויות להתחיל בשנת 2022 והן צפויות להסתיים בשנת 2025.

ב. בקשר לשעבודים ראה באור 25'.

## באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

## א. מלאי בנינים ודירות למכירה

|                |               |
|----------------|---------------|
| 103,128        | 44,435        |
| 111,660        | 26,116        |
| <u>214,788</u> | <u>70,551</u> |

פרויקטים בהקמה  
מלאי דירות גמורות

## ב. מלאי מקרקעין

|                |                |
|----------------|----------------|
| 168,314        | 670,647        |
| 5,591          | 9,291          |
| 10,840         | 21,131         |
| <u>184,745</u> | <u>701,069</u> |

קרקע ופיתוח  
עלויות שהצטברו  
עלויות אשראי שהווננו

## ג. פירוט מלאי לפי פרויקטים

## מלאי בנינים ודירות למכירה

|                |               |
|----------------|---------------|
| 34,345         | 17,838        |
| 7,449          | --            |
| 15,948         | --            |
| 15,213         | --            |
| 1,532          | --            |
| 1,080          | 1,080         |
| 62,453         | 25,697        |
| 38,928         | 13,193        |
| 27,104         | 9,266         |
| 10,736         | 1,675         |
| --             | 1,802         |
| <u>214,788</u> | <u>70,551</u> |

"נווה צדק על הים" בתל-אביב  
"נופיה" בבית שמש  
"קריניצי החדשה" ("המשולש הגדול") ברמת גן  
"לב גני תקוה"  
"אמירי נוף" באלפי מנשה  
מרכז מסחרי באלפי מנשה  
"גבעת אנדרומדה" בתל אביב יפו  
"אכזיב" בנהריה- שלבים א', ב' וג'  
"יערה בוטיק" בצור יצחק  
"כרמיאלה הדור הבא" בכרמיאל  
פרויקטים אחרים

## מלאי מקרקעין

|                |                |
|----------------|----------------|
| 22,809         | 23,738         |
| 85,021         | 121,149        |
| 56,809         | 56,818         |
| 10,120         | 4,042          |
| --             | 383,579        |
| --             | 102,252        |
| 9,986          | 9,491          |
| <u>184,745</u> | <u>701,069</u> |

"נווה צדק 2" בתל אביב  
"מכבי יפו" בתל אביב יפו  
"עפרון" בהוד השרון  
"אכזיב" בנהריה- שלב ד'  
"ננוה גן א'" ברמת השרון  
"נווה גן ב'" ברמת השרון  
פרויקטים אחרים

ד. בשנים 2020-2021 לא הייתה ירידת ערך מלאי.

ה. לגבי שעבודים, ראה באור 25ב' להלן.

## באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ו. לגבי היוון עלויות אשראי, ראה באור 29ד' להלן.

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2021

1. פרויקט "נווה צדק על הים" בתל אביב (נווה צדק 1)

במהלך 2008, החברה רכשה 25% זכויות במקרקעין בשטח כולל של כ- 4,279 מ"ר בשכונת נווה צדק בתל אביב (להלן: "המקרקעין") בתמורה לסך של כ- 17,000 אלפי דולר. בחודש ינואר, 2017 רכשה החברה מאחת משותפותיה 12.5% נוספים של יתרת זכויותיה תמורת סך של 18,750 אלפי ש"ח (חלק החברה).

במסגרת פעילות משותפת, בה מחזיקה החברה נכון למועד הדיווח 37.5% מהזכויות, על המקרקעין האמורים הוקם פרויקט למגורים ולמסחר הכולל 163 יחידות דיור. שטחי מסחר הוסבו ביום 1 בינואר, 2018 לנדל"ן להשקעה.

עבודות הבנייה בפרויקט החלו בשנת 2008 והן הסתיימו בשנת 2019.

2. פרויקט במתחם "נווה צדק 2" בתל אביב

בחודש מרס, 2008 רכשה החברה 25% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של 1,151 מ"ר בתמורה לסך של 5,625 אלפי ש"ח. בחודש ספטמבר, 2014 רכשה החברה 25% מזכויות הבעלות במקרקעין בשטח של 235 מ"ר, הסמוכים למקרקעין שנרכשו בשנת 2008 בתמורה ל- 2,375 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר, 2017 רכשה החברה מאחת משותפותיה 12.5% נוספים מזכויות הבעלות תמורת סך של כ- 6,000 אלפי ש"ח (חלק החברה), כך שנכון למועד הדיווח מחזיקה החברה ב- 37.5% מהזכויות בפרויקט.

3. פרויקט "כרמיאלה הדור הבא" בכרמיאל

בחודש באוקטובר, 2018 קיבלה החברה הודעה מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "דירה להשכיר") על זכייתה במכרז לרכישת זכויות חכירה לבנייה רוויה בכרמיאל, למטרת תכנון והקמת פרויקט מגורים הכולל 188 יח"ד ו- 750 מ"ר מסחר, המורכב מ- 100 דירות המיועדות להשכרה לתקופה שלא תפחת מ- 15 שנים ו- 750 מ"ר מסחר (המטופלות כנדל"ן להשקעה בהקמה), וכן 88 דירות, המיועדות למכירה בשוק החופשי (המטופלות כמלאי בניינים ודירות למכירה). הדירות להשכרה יהיו ניתנות למכירה בשוק החופשי בתום תקופת השכירות האמורה.

בתמורה לזכויות האמורות שילמה החברה סך של כ- 180 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וכן הוצאות פיתוח בסך של כ- 9 מיליון ש"ח.

בחודש ספטמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם לווי עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט.

הקמת הפרויקט התחילה במהלך שנת 2020 וצפויה להסתיים בשנת 2022.

באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2021 - המשך

4. פרויקט למגורים "יערה בוטיק" בצור יצחק

בשנת 2018 נחתם בין החברה לבין עמותת חלוצי צור יצחק הסכם מכר מותנה למכירת זכויות הבניה במגרש 3004 בצור יצחק לצורך הקמת פרויקט של 68 יח"ד בתמורה ל- 19,856 אלפי ש"ח.

בחודש אוגוסט, 2020 התקשרה החברה בהסכם לווי עם תאגיד בנקאי לצורך מימון הקמת הפרויקט.

בשנת 2021 נמכרו כל הדירות בפרויקט ושיווקו הושלם.

הקמת הפרויקט החלה בחודש דצמבר, 2020 והיא צפויה להסתיים בשנת 2023.

5. פרויקט מרכז מסחרי באלפי מנשה

בחודש יולי, 2008 זכתה החברה במכרז שפרסמו המנהל האזרחי ומשרד הבינוי והשיכון בקשר עם קרקע בשטח של 1,200 מ"ר המיועדת לבניית כ- 977 מ"ר שטחי מסחר בגבעת טל באלפי מנשה. החברה שילמה כ-1,155 אלפי ש"ח בגין הקרקע והפיתוח.

בחודש מרס, 2017 התקשרה החברה בהסכם לווי עם תאגיד בנקאי לצורך הקמת הפרויקט.

הקמת הפרויקט התחדשה במהלך שנת 2016 והיא הסתיימה בשנת 2018.

6. פרויקט "גבעת אנדרומדה" בתל אביב יפו

בחודש מאי, 2017 התקשרה החברה והשותפות שלה (חלק החברה הינו 33.3%) בהסכם לרכישת מלוא זכויות החכירה ביחידת דיור בפרויקט "גבעת אנדרומדה" ביפו, שצמודות לה זכויות למימושן ולבנייתן של 55 יח"ד ו- 87 מ"ר מסחר בשטח כולל של 9,200 מ"ר, הכוללים מבנה ציבור לעיריית תל אביב. במהלך חודש ספטמבר, 2017 ההסכם נכנס לתוקף.

בחודש דצמבר, 2017 התקשרו החברה ושותפיה עם תאגיד בנקאי בהסכם ליווי להקמת כלל הפרויקט.

הקמת הפרויקט החלה בשנת 2019 וצפויה להסתיים בשנת 2022.

## באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2021 - המשך

## 7. פרויקט "אכזיב" בנהריה

בחודש באוקטובר, 2014 התקשרה החברה ביחד עם שותפה (להלן: "הרוכשות") בחלקים שווים בהסכם מכר תמורות עם ארבע חברות המחזיקות בזכויות במקרקעין בנהריה (להלן: "המוכרות"), המיועדים להקמת 745 יח"ד בבניה רוויה למגורים.

בתמורה לרכישת הזכויות במקרקעין זכויות המוכרות לקבל מהרוכשות עד 21% מתקבולי המכירות כהגדרתן בחוזה במסגרת הפרויקט. כמו כן, במידה ושיעור הרווח של הפרויקט בכללותו יעלה על 15% מהפדיון, כהגדרתו בחוזה, חלק מהרווח העולה על 15% יחולק בין המוכרות לבין הרוכשות ביחס של שליש ושני שליש בהתאמה. במרס ובאוקטובר, 2020 התקשרו הרוכשות עם המוכרות בתוספת לחוזה, לפיו יקדימו תשלום התמורה בגין הקרקע בהתאם לשווי מופחת שסוכם בין הצדדים של יתרת הדירות שטרם נמכרו. סך התמורה ששולמה לבעלי הזכויות בקרקע הסתכמה לסך של כ- 31.8 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. כתוצאה מכך הכירה החברה בשנת 2020 בהכנסות מימון בסך של כ- 2.5 מיליון ש"ח. בנוסף הוסכם כי לגבי שלבים נוספים בפרויקט שטרם הוחל בהקמתם תשולם התמורה למוכרים החל מחודש דצמבר 2022 בהתאם למכירת דירות בפועל אך לא פחות מ-50 יחידות דיור בשנה.

בחודש דצמבר, 2016 התקשרה החברה בהסכם ליווי עם תאגיד בנקאי לקבלת מימון להקמת 432 יח"ד בפרויקט האמור (שלב א' +שלב ב'), אשר הסתיימה בשנת 2019. הקמת שאר יח"ד (שלב ג' ושלב ד') טרם החלה נכון למועד דוח זה.

הקמת הפרויקט החלה בשנת 2016 והיא צפויה להסתיים בשנת 2026.

## 8. פרויקט מחיר למשתכן "מכבי יפו" בתל-אביב יפו

ביום 31 בדצמבר 2018, זכתה החברה, ביחד עם שותפותיה (להלן: "היזמים"; חלק החברה- 33.33%) במכרז בשטח קרקע של כ-17 דונם עליהם ניתן להקים פרויקט של כ-65 אלף מ"ר שטח עילי בנוי. הפרויקט יכלול כ-631 יחידות דיור (בכפוף לאישור הקלות שבס), מהן תשווקנה, על פי תנאי המכרז, 299 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו-332 יחידות דיור ישווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח לרמ"י התחייבו היזמים לשלם סכום של כ-292 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ. המכרז כלל תנאים נוספים לעניין מצב המקרקעין, תנאים לקבלת הקלה לתוספת יחידות דיור, ביצוע פינויים וזכאותן של היזמים לדחיית חלק מתשלום התמורה. היזמים התקשרו עם תאגיד בנקאי למימון הוצאות רכישת הקרקע ומסגרת אשראי נוספת לקידום הפרויקט.

הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2022 והיא צפויה להסתיים בשנת 2027.

## 9. פרויקט "נווה גן א" ברמת השרון

ביום 27 בינואר, 2021 זכתה החברה במכרז בזכות לרכישת זכויות חכירה בשני מגרשי בשטח כולל של 9,747 מ"ר, עליהם ניתן להקים 299 יחידות דיור וכן כ-560 מ"ר שטחי מסחר בשכונת נווה גן ברמת השרון. בתמורה לרכישת זכויות החכירה כאמור שילמה החברה לרמ"י סך כולל של כ-505 מיליון ש"ח בתוספת של כ-57.7 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.

ביום 1 בפברואר, 2021 התקשרה החברה במסמך עקרוני עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") שאף הוא זכה באחד מהמגרשים במכרז האמור בשטח כולל של 2,402 מ"ר, עליו ניתן להקים 79 יחידות דיור וכ-180 מ"ר מסחר ותמורתו שילם השותף לרמ"י סך של כ-136 מיליון ש"ח בתוספת כ-15 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח.

## באור 10 - מלאי בנינים ודירות למכירה ומלאי מקרקעין - המשך

## ז. מידע נוסף בדבר פרויקטים בשלבי תכנון וביצוע נכון ליום 31 בדצמבר 2021 - המשך

במסגרת ההסכם נקבע, בין היתר כי יפעלו במשותף ביחס לפרויקט כדלקמן: יבוצע איחוד וחלוקה ביחס לשלושת המגרשים האמורים, כך שכל אחד מהצדדים יהיה הבעלים של 50% ממלוא הזכויות וההתחייבויות ביחס לכל אחד מהמגרשים והצדדים יפעלו לתכנון, הקמה ושיווק של פרויקט, אשר יכלול את מלוא יחידות הדיוור בשלושת המגרשים; הפרויקט ינוהל במשותף על ידי הצדדים, כאשר כל צד יהיה אחראי להובלה בתחומים שונים כך, שבין היתר, החברה תבצע עבור השותפים את בניית הפרויקט במסגרת הסכם פאושלי; החברה והשותף התקשרו עם תאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת המקרקעין האמורים.

ביום 22 באפריל, 2021 נחתם הסכם מחייב בין החברה לשותף. לאחר מילוי כל התנאים המתלים בחודש אוגוסט, 2021 הצדדים חוברים במושע במשותף (כל אחד 50%) ביחס לכל אחד מהמגרשים בפרויקט.

הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2023 והיא צפויה להסתיים בשנת 2027.

## 10. פרויקט "נווה גן ב" ברמת השרון

ביום 30 ביוני, 2021 החברה ביחד עם צד שלישי, שאינו קשור לחברה (להלן: "השותף") זכתה במכרז של רמ"י בזכות לרכישת זכויות חכירה במגרש בשטח כולל של 5,488 מ"ר, עליו ניתן להקים 170 יחידות דיור וכן 400 מ"ר שטחי מסחר בשכונת נווה גן ברמת השרון. חלק החברה בעסקה 25% וחלק השותף - 75%. בתמורה לרכישת זכויות החכירה כאמור שילמה החברה לרמ"י סך כולל של כ- 90 מיליון ש"ח בתוספת של כ-7.7 מיליון ש"ח בגין עלויות פיתוח (חלק החברה).

הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2023 והיא צפויה להסתיים בשנת 2027.

## 11. פרויקט "קריניצי החדשה" ברמת גן ("המשולש הגדול")

החל מחודש מרס, 2008 התקשרו החברה ושותפותיה (להלן יחד: "היזמים"), במספר הסכמים לרכישת זכויות בקרקע, קומבינצית תמורות, קומבינציה של דירות בעין ומתן שירותי בניה עם בעלי קרקע (להלן: "בעלי הקרקע"), וכן עסקאות מכר במתחם "המשולש הגדול" הממוקם בין שכונת קרית קריניצי שברמת גן לבין היישוב כפר אזור הסמוך לה, כאשר החלק של החברה הינו 33.33%. נכון למועד דוח זה הושלמו הקמת, שיווק ומסירת כלל הדירות בשלבים א-ג' של הפרויקט. יתרת המלאי מתייחסת לשלב ד' של הפרויקט, הכולל כ- 50 יח"ד.

הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2023 והיא צפויה להסתיים בשנת 2026.

## 12. פרויקט "עפרון" בהוד השרון

בשנת 2019 רכשה החברה ביחד עם שותפים נוספים (להלן: "היזמים") קרקע חקלאית בשטח של 146,504 מ"ר בהוד השרון (חלק החברה - 26.66%), תמורת סך של כ- 198 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ (חלק החברה הינו כ- 53 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ).

בכוונת היזמים לפעול לשינוי יעוד המקרקעין מחקלאות למגורים ומסחר.

## באור 11 - הלוואות

| 31 בדצמבר |         | בסיס<br>הצמדה | שעור<br>ריבית<br>% |                                 |
|-----------|---------|---------------|--------------------|---------------------------------|
| 2020      | 2021    |               |                    |                                 |
| אלפי ש"ח  |         |               |                    |                                 |
| 438       | 425     | לא צמוד       | פריים+1.5          | הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה* |
| 983       | --      | מדד           | 2-5.5              | הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה* |
| 2,094     | 1,700   | לא צמוד       | --                 | הלוואות למוכרי קרקע בגני תקווה* |
| 979       | 1,043   |               |                    | הלוואות לחברה כלולה             |
| 4,494     | 3,168   |               |                    |                                 |
| (3,515)   | (2,125) |               |                    | בניכוי: חלויות שוטפות           |

\*- הלוואות ניתנו למוכרי מקרקעין בגני תקווה בעסקת קומבינציה לתשלומי מיסים על הקרקע. הלוואות עומדות לפרעון מתוך תקבולים ממכירת דירות של בעלי המקרקעין המוגדרות לצורך תשלומי המיסים.

## באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

## א. השקעות בחברות מאוחדות

## 1. מידע בדבר חברות מאוחדות המוחזקות על ידי החברה

| זכויות החברה בהון ובזכויות<br>הצבעה |                | מקום<br>עיקרי<br>של העסק |                         |
|-------------------------------------|----------------|--------------------------|-------------------------|
| %                                   | %              |                          |                         |
| 31 בדצמבר 2020                      | 31 בדצמבר 2021 |                          |                         |
| 100                                 | 100            | ישראל                    | ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ |
| 100                                 | --             | ישראל                    | מלגם ניהול כח אדם בע"מ  |

## 2. פרטים נוספים

## א. ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת גילתק עבודות תשתית בע"מ שכל עיסוקה החזקת שליטה מלאה בחברת ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ, העוסקת בביצוע עבודות בתחום בנייה ותשתית, בהשכרת ציוד בניה ובמתן שירותי בדק לחברות הקבוצה ולחברות מוחזקות. אחרי מועד הדיווח, לאחר קבלת אישור בית משפט, החל תהליך מיזוג של ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ לתוך החברה.

## ב. מלגם ניהול כח אדם בע"מ

החברה מחזיקה בבעלות מלאה בחברת ק.צ.ה. 1 בע"מ, שכל עיסוקה החזקת שליטה מלאה בחברת מלגם ניהול כח אדם בע"מ, אשר הוקמה לשם העסקת העובדים הזרים בפרויקטים השונים של חברות הקבוצה ושל החברות המוחזקות. לפרטים נוספים ראה גם באור 24' להלן. ביום 1 במאי, 2021 מכרה החברה את מלוא אחזקותיה (100%) בחברת מלגם ניהול כח אדם בע"מ. כתוצאה מהעסקה רשמה החברה רווח בסך של 665 אלפי ש"ח.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשךב. השקעות בהסדרים משותפים1. מידע נוסף בדבר הסדרים משותפיםא. מידע כללי

כל ההסדרים המשותפים המפורטים להלן הינם עסקאות משותפות.

| זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה |                | מקום עיקרי של העסק |                                      |
|----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|
| %                                | %              |                    |                                      |
| 31 בדצמבר 2020                   | 31 בדצמבר 2021 |                    |                                      |
| 50                               | 50             | ישראל              | ר.מ.ע. 7 בע"מ                        |
| 50                               | 50             | ישראל              | סיון ביצוע בע"מ                      |
| 50                               | 50             | ישראל              | קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה   |
| 50                               | 50             | ישראל              | קבוצת אבן השוהם בע"מ                 |
| 50                               | 50             | ישראל              | צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ     |
| 50                               | 50             | ישראל              | קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ |
| 50                               | 50             | ישראל              | החברה לפינוי בינוי-רמת השקמה בע"מ    |
| --                               | *25            | ישראל              | בילט-אין טק השקעות                   |

\* - בשרשור מלא - 37.5%.

בשנת 2021 התקבל דיבידנד מסיון ביצוע בע"מ בסך של 5,000 אלפי ש"ח. בשנת 2020 התקבל דיבידנד מסיון ביצוע בע"מ בסך של 9,000 אלפי ש"ח ודיבידנד מקבוצת אבן השוהם בע"מ בסך של 12,500 אלפי ש"ח.

ב. ההרכבפירוט ההשקעות:

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2020      | 2021    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 106,699   | 137,686 |
| 28,283    | 39,624  |
| 134,982   | 177,310 |

השקעה במניות  
הלוואות לזמן ארוך

יתרת חשבון השקעה

2. תמצית מידע פיננסי של עסקאות משותפות מהותיותסיון ביצוע בע"מדוח על המצב הכספי:

| 31 בדצמבר |           |
|-----------|-----------|
| 2020      | 2021      |
| אלפי ש"ח  |           |
| 242,494   | 268,839   |
| 155,972   | 156,467   |
| 12,197    | 14,825    |
| (160,004) | (150,754) |
| (4,990)   | (6,347)   |
| 89,697    | 126,563   |
| 50        | 50        |
| 44,848    | 63,281    |

נכסים שוטפים  
מתוכם: מזומנים ושווי מזומנים

נכסים לא שוטפים

התחייבויות שוטפות  
התחייבויות לא שוטפות

סה"כ הון

שעור ההחזקה (%)

יתרת חשבון השקעה

## באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. השקעות בהסדרים משותפים - המשך  
תוצאות הפעילות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |          |
|------------------------------|----------|
| 2020                         | 2021     |
| אלפי ש"ח                     |          |
| 404,002                      | 373,137  |
| (2,811)                      | (2,373)  |
| 530                          | 720      |
| (377)                        | (397)    |
| (10,120)                     | (14,109) |
| 33,694                       | 46,877   |
| (11)                         | (11)     |
| 33,683                       | 46,866   |
| 50                           | 50       |
| 16,842                       | 23,433   |

הכנסות  
פחת והפחתות  
הכנסות ריבית  
הוצאות ריבית  
מסים על הכנסה

רווח נקי  
הפסד כולל אחר  
סה"כ רווח כולל

שעור ההחזקה (%)

חלק החברה ברווח העסקה המשותפת

3. פרטים נוספיםא. ר.מ.ע. 7 בע"מ

אין לחברה פעילות עסקית מהותית.

ב. סיון ביצוע בע"מ

סיון ביצוע בע"מ הוקמה ביום 2 בדצמבר, 2004 ע"י החברה יחד עם גורם נוסף למטרת ביצוע עבודות בניה. החברה מחזיקה ב- 50% מהזכויות בחברה. החברה מצרפת לדוחותיה הכספיים את הדוחות הכספיים של סיון ביצוע בע"מ, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

ג. קיבולים השקעות ונכסים שותפות רשומה (להלן - "קיבולים")

קיבולים הוקמה בשנת 2012 על ידי החברה ביחד עם שותף נוסף. החברה מחזיקה ב- 50% מקיבולים. קיבולים מחזיקה בזכויות במקרקעין בעיר בית שמש, עליהם היא הקימה מרכז מסחרי על שטח של כ- 14,925 מ"ר. קיבולים מחזיקה ב- 80% מהמרכז האמור והוא מוצג בספריה כנדל"ן להשקעה.

קיבולים מחזיקה ב- 100% ממניות ק.צ. שערי העיר בע"מ, אשר עוסקת בניהול המרכז המסחרי האמור.

ד. קבוצת אבן השוהם בע"מ (להלן - "אבן השוהם")

בחודש בנובמבר, 2017 רכשה החברה יחד עם שותף נוסף (חלק החברה 50%) את אבן השוהם, חברה פרטית המחזיקה בזכויות חכירה במקרקעין בשטח של כ- 8.1 דונם במתחם כורזין בגבעתיים. זכויות החכירה בהן מחזיקה "אבן השוהם" מסתיימות ביום 21 במרס, 2042. במועד תשלום דמי היתר לרשות מקרקעי ישראל, תתקשר אבן השוהם בהסכם חכירה חדש אשר יותאם לתב"ע החדשה החלה על המקרקעין ומאפשרת הקמת פרויקט משולב הכולל 2 קומות מסחר, 26 קומות משרדים, 5 קומות מגורים וחניון פרטי וציבורי. העסקה האמורה הושלמה במהלך שנת 2018. במהלך הרבעון האחרון לשנת 2019 מכרה אבן השוהם 70% מזכויות המסחר, המשרדים והחניון לכלל חברה לביטוח.

באור 12 - השקעות בחברות מוחזקות - המשך

ב. השקעות בהסדרים משותפים - המשך

ה. צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ (להלן - "צמח הולמס")

בחודש בדצמבר, 2019 התקשרה החברה עם הולמס פלייס אינטרנשיונל בע"מ ("הולמס פלייס") בעסקה להקמת צמח הולמס המוחזקת באופן שווה על ידי הצדדים, אשר תתכנן, תקים תפעיל ותמסור מרכז ספורט בילוי ופנאי בכפר-סבא עבור עיריית כפר סבא ותאגיד המים העירוני ("פרויקט בכפר סבא"). בתום השלמת הפרויקט התחייבה צמח הולמס למסור את הפעלת הפרויקט להולמס פלייס לשם הפעלתו לתקופה מצטברת של כ-25 שנים בלבד ("תקופת ההפעלה"). צמח הולמס נושאת בעלויות הקמת הפרויקט, ובתמורה תשלם הולמס פלייס לצמח הולמס לאורך כל תקופת ההפעלה תמורה בשיעור של 10% מעלותו הכוללת של הקמת הפרויקט המוערכת בכ-45 מיליון ש"ח, צמודים למדד ובתוספת מע"מ. בחודש יוני, 2020, הוקמה צמח הולמס והחלו עבודות הבניה, אשר צפויות להסתיים במהלך שנת 2022.

בחודש דצמבר, 2021 נחתם הסכם עקרונות בין צמח הולמס להולמס פלייס, לפי צמח הולמס תתכנן, תקים, תפעיל ותמסור מרכז ספורט, נופש ומסחר בחדרה לתקופה של 25 שנים. צמח הולמס תישא בעלויות הקמת הפרויקט, המוערכות בכ-79 מיליון ש"ח (אשר יוקם על ידי החברה), ובתמורה תשלם הולמס פלייס לצמח הולמס למשך של כ-25 שנים תמורה משתנה (התלויה במספר המנויים) בסך חודשי של 325-390 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ צמוד מדד. כמו כן, תשכיר צמח הולמס את שטחי המסחר (כ-3,000 מ"ר) לצדדים שלישיים.

ו. קבוצת רוזינו מתחם ויצמן פנקס ת"א בע"מ (להלן - "צמח רוזינו")

בחודש יוני, 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "השותפה") במסגרתו הוקצו לחברה 50% מהון המניות של צמח רוזינו שבבעלות המלאה של השותפה, אשר מחזיקה בזכויות מכוח הסכם מותנה לביצוע עסקה על פי תמ"א 38 בתל אביב. בהתאם לזכויות האמורות תפעל צמח רוזינו להריסת 3 בניינים קיימים הכוללים 41 יח"ד ולבניית במקומם 2 בניינים חדשים שיכללו כ-73 יח"ד, מתוכם 41 יח"ד יימסרו לדיירים הקיימים. הקצאת המניות בוצעה בחודש יולי, 2020. במסגרת ההסכם התחייבה החברה להעמיד הלוואה עד סך של 15 מיליון ש"ח לצורך הקמת הפרויקט. נכון למועד הדיווח, הועמד סך של כ-12.5 מיליון ש"ח ממסגרת הלוואה האמורה. הקמת הפרויקט צפויה להתחיל בשנת 2022 ולהסתיים בשנת 2025.

ז. החברה לפינוי בינוי - רמת השקמה בע"מ (להלן - "רמת השקמה")

בחודש דצמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי שאינו קשור לחברה (להלן: "המוכר") במסגרתו רכשה החברה 50% (מלוא אחזקותיו של המוכר) מהון המניות של רמת השקמה תמורת 15 מיליון ש"ח וכן העמדת הלוואת בעלים חלף המוכר בסך של 13 מיליון ש"ח. החברה, ביחד עם שותף נוסף, פועלת להקמת פרויקט פינוי בינוי ברמת גן, במסגרתו נהרסו שלושה בניינים ישנים הכוללים 44 יח"ד ובמקומם נבנים שלושה בניינים חדשים הכוללים כ-180 יח"ד, כאשר 54 יח"ד יימסרו לבעלי זכויות המקרקעין. הקמת הפרויקט החלה בשנת 2021 והיא צפויה להסתיים בשנת 2026.

ח. בילט-אין טק השקעות (להלן - "בילט אין")

בשנת 2021 הוקמה בילט - אין טק השקעות - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), אשר השותף הכללי בה מוחזק על ידי החברה (בשרשור מלא) בשיעור של 37.5%. השותפות צפויה להשקיע במניות של חברות הזנק העוסקות במחקר ופיתוח בתחומי הטכנולוגיה לבנייה, תשתיות וניהול נכסים, לרבות מוצרים ו/או שירותים קשורים. יצוין, כי היקף ההשקעה הכספית של החברה בשותפות לצורך פעילותה אינה צפויה להיות מהותית.

## באור 13 - נדל"ן להשקעה

## א. תנועה

| 2020     | 2021    |                     |
|----------|---------|---------------------|
| אלפי ש"ח |         |                     |
| 64,918   | 81,438  | יתרה ליום 1 בינואר  |
| 17,808   | 72,004  | רכישות והשקעות (א)  |
| (1,288)  | 10,308  | התאמת שווי הוגן     |
| 81,438   | 163,750 | יתרה ליום 31 בדצמבר |

(א) בעיקר בגין הקמת פרויקט דיור להשכרה בכרמיאל, כאמור בבאור 3'10 לעיל ושטחי מסחר בפרויקטים ברמת השרון, כאמור בבאור 9'10 ו-10'10 לעיל.

## ב. סכומים שהוכרו ברווח או הפסד

| שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |                             |
|-----------------------------|-------|-----------------------------|
| 2020                        | 2021  |                             |
| אלפי ש"ח                    |       |                             |
| 2,805                       | 3,895 | הכנסות משכירות נדל"ן להשקעה |
| 1,583                       | 914   | הוצאות תפעוליות ישירות      |
| 1,222                       | 2,981 | סה"כ רווח מנדל"ן להשקעה     |

בנוסף במהלך שנת 2021 הוכרה עליית ערך נדל"ן להשקעה בסך של 10,308 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2020 הוכרה ירידת ערך בסך של 1,288 אלפי ש"ח).

## ג. הרכב

נדל"ן להשקעה מורכב כדלקמן:

| 31 בדצמבר |         |                                        |
|-----------|---------|----------------------------------------|
| 2020      | 2021    |                                        |
| אלפי ש"ח  |         |                                        |
| 53,180    | 57,455  | נדל"ן להשקעה                           |
| 28,258    | 106,295 | נדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן |
| 81,438    | 163,750 |                                        |

נדל"ן להשקעה מורכב משני פרויקטים נדל"ן מסחרי המושכרים לצדדים שלישיים, מפרויקט בהקמה של דיור להשכרה בכרמיאל, כאמור בבאור 3'10 לעיל, אשר ישמש להפקת דמי שכירות ומקרקעות המיועדות לבניית החלק המסחרי בפרויקטים של החברה ("נווה גן א" ו-"נווה גן ב") ברמת השרון, כאמור בבאור 9'10 ו-10'10 לעיל.

באור 13 - נדל"ן להשקעה - המשך

ד.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה נמדד על בסיס השווי ההוגן כפי שנקבע בהערכת שווי שבוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי שהוא בעל כישורים מקצועיים מוכרים וניסיון רב בנוגע למיקום וסוג הנדל"ן שהוערך. השווי ההוגן נקבע בהתבסס על עסקאות שנערכו לאחרונה בשוק ביחס לנדל"ן דומה ובמיקום דומה לזה של הנדל"ן שבבעלות החברה (מודל ההשוואה), וכן בהתבסס על אומדן תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם והם מהווים בשיעור תשואה המשקף את הסיכונים הגלומים בתזרימי המזומנים אשר נקבע בהתחשב בתשואה המקובלת בשוק המקרקעין תוך התאמה למאפיינים הספציפיים של הנכס ורמת הסיכון של ההכנסות הצפויות ממנו.

בהערכת השווי של נדל"ן להשקעה בהקמה נעשה שימוש בשיטת ההשוואה או בשיטת היוון תזרימי המזומנים, כפי שמצא לנכון מעריך השווי. קביעת השווי ההוגן מבוססת על אומדן ההכנסות העתידיות הצפויות מהפרוייקט המוגמר, תוך שימוש בתשואות מותאמות לסיכונים המשמעותיים הרלוונטיים לתהליך ההקמה, לרבות סיכונים הבנייה וההשכרה אשר הינן גבוהות מהתשואות הנוכחיות לגבי נכסי נדל"ן להשקעה דומים כשהם גמורים. העלויות הצפויות הנתירות להשלמה, בתוספת רווח יזמי, מנוכות מאומדן ההכנסות העתידיות כאמור לעיל.

הנחות משמעותיות ששימשו בהערכות השווי מוצגות להלן:

נדל"ן להשקעה

| 31 בדצמבר<br>2021  |           |                                                |
|--------------------|-----------|------------------------------------------------|
| נווה צדק על<br>הים | שוק בצלאל | נכס                                            |
| 151                | 151       | דמי שכירות ששימשו את הערכת השווי למ"ר לחודש    |
| 6.5-7              | 7-8       | תשואה על הנכס (ב-%)                            |
| 33                 | 25        | שטחים פנויים להשכרה (ב-%)                      |
| 130                | 200       | שווי חניה ששימשה להערכת שווי החניון (אלפי ש"ח) |

נדל"ן להשקעה בהקמה

| 31 בדצמבר<br>2021     |  |                                             |
|-----------------------|--|---------------------------------------------|
| כרמיאל דוור<br>להשכרה |  | נכס                                         |
|                       |  | תשואה ממוצעת מותאמת לסיכונים, ששימשה להיוון |
| 6-6.9                 |  | תזרימי מזומנים חיוביים נטו (ב-%)            |
| 88                    |  | שיעור השלמה ממוצע (ב-%)                     |
| 15                    |  | אומדן שיעור רווח יזמי ממוצע (ב-%)           |

הערכת שווי בכל הקשור לפרויקט "נווה גן" ברמת השרון מתייחסת לערך המקרקעין בלבד ונערכה כממוצע בין שיטת ההשוואה למכרז רמ"י על מגרש דומה לגישת החילוץ על נתוני מכר של שטחי מסחר שכונתיים.

באור 13 - נדל"ן להשקעה - המשך

ד. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה

|           |
|-----------|
| 31 בדצמבר |
| 2020      |

| נכס                                            | שווק בצלאל | נווה צדק על הים |
|------------------------------------------------|------------|-----------------|
| דמי שכירות ששימשו את הערכת השווי למ"ר לחודש    | 157        | 133             |
| תשואה על הנכס (ב-%)                            | 7.25-8.25  | 7-7.5           |
| שטחים פנויים להשכרה (ב-%)                      | 27         | 48              |
| שווי חניה ששימשה להערכת שווי החניון (אלפי ש"ח) | 160        | 130             |

ה. בקשר לשעבודים, ראה באור 25' להלן.

באור 14 - רכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

| נכסים חכורים |         |       | נכסים בבעלות המשמשים את החברה |         |       |           |
|--------------|---------|-------|-------------------------------|---------|-------|-----------|
| סה"כ         | כלי רכב | מבנים | מקדמות                        | שיפורים | ריהוט | ציוד בניה |
|              |         |       | ע"ח רכוש                      | במושכר  | וציוד |           |
|              |         |       | קבוע                          | כלי רכב | משרדי |           |
| אלפי ש"ח     |         |       |                               |         |       |           |

עלות:

|         |       |       |     |       |       |       |       |                           |
|---------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|---------------------------|
| 29,889  | 2,373 | 8,081 | --  | 4,288 | 2,339 | 2,829 | 9,979 | יתרה ליום 1 בינואר 2021   |
| 3,228   | 1,154 | 215   | 200 | --    | 1,107 | 552   | --    | תוספות במשך השנה          |
| (2,269) | (789) | --    | --  | (159) | (770) | (375) | (176) | גריעות במשך השנה          |
| 30,848  | 2,738 | 8,296 | 200 | 4,129 | 2,676 | 3,006 | 9,803 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 |

פחת שנצבר:

|         |       |       |     |       |       |       |       |                                       |
|---------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|---------------------------------------|
| 15,947  | 1,261 | 733   | --  | 1,421 | 1,000 | 1,995 | 9,537 | יתרה ליום 1 בינואר, 2021              |
| 2,663   | 753   | 532   | --  | 612   | 365   | 334   | 67    | תוספות במשך השנה                      |
| (1,515) | (789) | --    | --  | --    | (389) | (337) | --    | גריעות במשך השנה                      |
| 17,095  | 1,225 | 1,265 | --  | 2,033 | 976   | 1,992 | 9,604 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021             |
| 13,753  | 1,513 | 7,031 | 200 | 2,096 | 1,700 | 1,014 | 199   | יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021 |

באור 14 - רכוש קבוע - המשך

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020      |         |       |                               |         |         |             |       |                                       |
|----------------------------------------|---------|-------|-------------------------------|---------|---------|-------------|-------|---------------------------------------|
| נכסים חכורים                           |         |       | נכסים בבעלות המשמשים את החברה |         |         |             |       |                                       |
| סה"כ                                   | כלי רכב | מבנים | מקדמות                        | שיפורים | ריהוט   | ציוד        | עלות: |                                       |
|                                        |         |       | ע"ח רכוש קבוע                 | במושכר  | כלי רכב | וציוד משרדי |       | בניה                                  |
| אלפי ש"ח                               |         |       |                               |         |         |             |       |                                       |
| 28,930                                 | 1,929   | 8,081 | 282                           | 3,867   | 2,238   | 2,648       | 9,885 | יתרה ליום 1 בינואר 2020               |
| 2,371                                  | 763     | --    | --                            | 421     | 302     | 558         | 327   | תוספות במשך השנה                      |
| (1,412)                                | (319)   | --    | (282)                         | --      | (201)   | (377)       | (233) | גריעות במשך השנה                      |
| 29,889                                 | 2,373   | 8,081 | --                            | 4,288   | 2,339   | 2,829       | 9,979 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020             |
| פחת שנצבר:                             |         |       |                               |         |         |             |       |                                       |
| 14,147                                 | 677     | 185   | --                            | 947     | 769     | 2,175       | 9,394 | יתרה ליום 1 בינואר, 2020              |
| 2,833                                  | 903     | 548   | --                            | 474     | 341     | 196         | 371   | תוספות במשך השנה                      |
| (1,033)                                | (319)   | --    | --                            | --      | (110)   | (376)       | (228) | גריעות במשך השנה                      |
| 15,947                                 | 1,261   | 733   | --                            | 1,421   | 1,000   | 1,995       | 9,537 | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020             |
| 13,942                                 | 1,112   | 7,348 | --                            | 2,867   | 1,339   | 834         | 442   | יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2020 |
| באשר לנכסים החכורים, ראה באור 23 להלן. |         |       |                               |         |         |             |       |                                       |
| באשר לשיעבודים, ראה באור 25ב' להלן.    |         |       |                               |         |         |             |       |                                       |

באשר לנכסים החכורים, ראה באור 23 להלן.  
באשר לשיעבודים, ראה באור 25' להלן.

באור 15 - מסים על ההכנסה

## א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

## ב. 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 18' לפקודת מס הכנסה, הוצאות מימון, שיווק והוצאות הנהלה וכלליות מועמסות על עלות הפרוייקטים במהלך תקופת הבניה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרוייקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

באור 15 - מסים על ההכנסה - המשךג. שעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021, 2020 ו-2019 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ד. הפסדים מועברים לצרכי מס

לקבוצה אין הפסדים עסקיים שוטפים לצרכי מס המועברים לשנים הבאות.

כמו כן, לקבוצה הפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות המסתכמים ליום 31 בדצמבר, 2021 לסך של כ- 3,613 אלפי ש"ח, הניתנים לניצול כנגד רווחי הון בלבד.

הקבוצה יצרה מיסים נדחים בגין הפסדי הון האמורים בסך של כ- 831 אלפי ש"ח.

ה. שומות מס

לחברה שומות סופיות מתוקף הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2017.

ו. מסים נדחים

| דוחות על הרווח או הפסד       |       |         | דוחות על המצב הכספי |         |                                   |
|------------------------------|-------|---------|---------------------|---------|-----------------------------------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |         | 31 בדצמבר           |         |                                   |
| 2019                         | 2020  | 2021    | 2020                | 2021    |                                   |
|                              |       |         |                     |         | <b>התחייבויות מסים נדחים</b>      |
|                              |       |         |                     |         | נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן     |
| 1,719                        | --    | (4,297) | --                  | (4,297) |                                   |
|                              |       |         | --                  | (4,297) |                                   |
|                              |       |         |                     |         | <b>נכסי מסים נדחים</b>            |
|                              |       |         |                     |         | הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה   |
| --                           | 3,679 | (49)    | 2,002               | 1,953   | הפסדים לצרכי מס                   |
| (141)                        | (56)  | 734     | 494                 | 831     | הטבות לעובדים                     |
| (59)                         | 48    | 235     | 900                 | 1,142   | אחרים                             |
| 123                          | (11)  | (179)   | 213                 | 62      |                                   |
|                              |       |         | 3,609               | 3,988   |                                   |
|                              |       |         |                     |         | הכנסות (הוצאות) מסים נדחים        |
| 1,642                        | 3,660 | (3,556) |                     |         |                                   |
|                              |       |         |                     |         | נכסי (התחייבויות) מסים נדחים, נטו |
|                              |       |         | 3,609               | (309)   |                                   |

באור 15 - מסים על ההכנסה - המשך

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

| 31 בדצמבר |       | נכסים לא שוטפים<br>התחייבויות לא שוטפות |
|-----------|-------|-----------------------------------------|
| 2020      | 2021  |                                         |
| אלפי ש"ח  |       |                                         |
|           |       |                                         |
| 3,609     | --    |                                         |
| --        | 309   |                                         |
| 3,609     | (309) |                                         |

ו. מסים על ההכנסה (הטבת מס) הכלולים בדוחות על הרווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |        | מסים שוטפים<br>מסים נדחים |
|------------------------------|---------|--------|---------------------------|
| 2019                         | 2020    | 2021   |                           |
| אלפי ש"ח                     |         |        |                           |
| 11,149                       | 13,965  | 8,497  |                           |
| (1,642)                      | (3,660) | 3,556  |                           |
| 9,507                        | 10,305  | 12,053 |                           |

ז. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי רווח כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      | רווח ממדידה מחדש בגין תוכניות להטבה מוגדרת |
|---------------------------------|------|------|--------------------------------------------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |                                            |
| אלפי ש"ח                        |      |      |                                            |
| 104                             | 11   | 40   |                                            |
|                                 |      |      |                                            |

## באור 15 - מסים על ההכנסה - המשך

## ח. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         |                                                                     |
|------------------------------|---------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020    | 2021    |                                                                     |
| אלפי ש"ח                     |         |         |                                                                     |
| 55,136                       | 66,059  | 79,056  | רווח לפני מסים על הכנסה                                             |
| 23%                          | 23%     | 23%     | שיעור המס הסטטוטורי                                                 |
| 12,681                       | 15,194  | 18,183  | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי                                    |
|                              |         |         | שינוי במיסים על ההכנסה הנובעים מהגורמים הבאים:                      |
| 51                           | (34)    | 75      | הוצאות לא מוכרות, נטו                                               |
| --                           | --      | 704     | ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר |
| (333)                        | (121)   | --      | הפסדים לצרכי מס בגינם לא נזקפו מיסים נדחים                          |
| (2,887)                      | (4,612) | (6,955) | חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני              |
| (11)                         | (127)   | 51      | חלק הקבוצה ברווחי שותפות, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני             |
| 6                            | 5       | (5)     | אחרות                                                               |
| 9,507                        | 10,305  | 12,053  | מסים על הכנסה                                                       |

## באור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים

## א. הרכב:

| 31 בדצמבר |         | בסיס הצמדה | שיעור ריבית<br>%   |                                              |
|-----------|---------|------------|--------------------|----------------------------------------------|
| 2020      | 2021    |            |                    |                                              |
| אלפי ש"ח  |         |            |                    |                                              |
| 131,118   | 131,547 | לא צמוד    | פריים +0.4<br>1.15 | הלוואות לזמן קצר מבנקים                      |
| 34,658    | --      |            |                    | חלויות שוטפות של התחייבויות לתאגידים בנקאיים |
| 165,776   | 131,547 |            |                    |                                              |

ב. האשראי מתאגידים בנקאיים כולל אשראי במסגרת ליווי בנקאי ומימון לרכישת קרקעות, המוצג כהתחייבות שוטפת, שהסתכם ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ- 131,547 אלפי ש"ח. האשראי הנ"ל ניתן לזמן קצר ומוארך מעת לעת עד לסיום הפרויקט בכפוף לעמידת החברה במסגרת האשראי ובתנאים נוספים כפי שנקבע בהסכם המסגרת (בקשר להסכמי הליווי ראה גם באור 1'25).

ג. לגבי בטחונות ראה באור 25' להלן.

ד. לגבי התחייבות החברה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות ראה באור 25'2 להלן.

## באור 17 - קבלנים וספקים

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2020      | 2021   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 12,338    | 9,332  |
| 2,821     | 1,460  |
| 42,748    | 83,872 |
| 57,907    | 94,664 |

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון  
הוצאות לשלם

## באור 18 - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2020      | 2021   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 7,769     | 7,077  |
| 4,997     | 2,545  |
| 13,105    | 12,469 |
| 5,372     | 3,792  |
| 984       | 1,145  |
| 105       | 148    |
| 32,332    | 27,176 |

עובדים ומוסדות בגין שכר  
מוסדות  
שותפים בעסקאות משותפות וחברות קשורות  
הוצאות לשלם  
חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה (\*)  
אחרים

\* - לפרטים נוספים ראה באור 23 להלן.

## באור 19 - הפרשות

| סה"כ    | תביעות<br>משפטיות<br>אלפי ש"ח | הפרשה<br>לאחריות |                          |
|---------|-------------------------------|------------------|--------------------------|
| 6,511   | 1,277                         | 5,234            | יתרה ליום 1 בינואר 2020  |
| 7,319   | 512                           | 6,807            | סכומים שהופרשו השנה      |
| (4,233) | (239)                         | (3,994)          | סכומים שנוצלו השנה       |
| 9,597   | 1,550                         | 8,047            | יתרה ליום 31 בדצמבר 2020 |
| 626     | 626                           | --               | סכומים שהופרשו השנה      |
| (4,079) | (176)                         | (3,903)          | סכומים שנוצלו השנה       |
| 6,144   | 2,000                         | 4,144            | יתרה ליום 31 בדצמבר 2021 |

באור 19 – הפרשות - המשך

א. הפרשה לאחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות.

כמו כן, החברה משמשת כקבלן בונה של דירות למכירה. על קבלן בונה חלות הוראות חוק מכר דירות התשל"ג-1973 במסגרתו מחויב המוכר לתקן אי התאמות הנובעות מליקויי בנייה, דבר היוצר אחריות נמשכת לאחר סיומם של הפרויקטים.

הנהלת החברה מבצעת הערכות על סמך ניסיון העבר ביחס להוצאות שבהן עשויה החברה להתחייב.

ב. הפרשה בגין תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות משפטיות מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראה באור 25'א' להלן.

באור 20 - התחייבויות לבעלי מקרקעין

| 31 בדצמבר |       |
|-----------|-------|
| 2021      | 2020  |
| אלפי ש"ח  |       |
| --        | 9,737 |

התחייבויות לבעלי מקרקעין

באור 21 - הלוואות מתאגידים בנקאייםא. הרכב:

| ליום 31 בדצמבר |          | בסיס<br>הצמדה | שעור ריבית<br>% |
|----------------|----------|---------------|-----------------|
| 2021           | 2020     |               |                 |
| אלפי ש"ח       |          |               |                 |
| 467,158        | 34,658   | לא צמוד       | פריים+0.2-0.7   |
| --             | (34,658) |               |                 |
| 467,158        | --       |               |                 |

התחייבויות לתאגידים בנקאיים

בניכוי חלויות שוטפות

בשנת 2023 ייפרע סך של 432,500 אלפי ש"ח מההתחייבויות האמורה, והיתרה (34,658 אלפי ש"ח) תיפרע בשנת 2024.

ב. באשר לבטחונות, ראה באור 25'ב' להלן.

ג. באשר להסכמי לווי בנקאיים, ראה באור 25'ג' להלן.

ד. באשר להתחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים לעמידה באמות מידה פיננסיות, ראה באור 25'ג' להלן.

## באור 22 - אגרות חוב

| 31 בדצמבר |          |
|-----------|----------|
| 2020      | 2021     |
| אלפי ש"ח  |          |
| 73,603    | --       |
| 84,857    | 56,745   |
| 135,772   | 218,596  |
| 294,232   | 275,341  |
| (101,888) | (50,232) |
| 192,344   | 225,109  |

אג"ח סדרה ד'  
אג"ח סדרה ה'  
אג"ח סדרה ו'

בניכוי חלות שוטפת

א. הרכב:

| 31 בדצמבר |          |
|-----------|----------|
| 2020      | 2021     |
| אלפי ש"ח  |          |
| 299,259   | 277,147  |
| (5,100)   | (3,416)  |
| 73        | 1,610    |
| (101,888) | (50,232) |
| 192,344   | 225,109  |

ערך נקוב של אגרות החוב  
בניכוי: יתרת נכיון שטרם הופחתה  
בתוספת: יתרת פרמיה שטרם הופחתה  
בניכוי: חלות שוטפת

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב(1) פרטים אודות סדרות אגרות החוב במועד ההנפקה

| אג"ח ו'                              | אג"ח ה'                     | פרטים             |
|--------------------------------------|-----------------------------|-------------------|
| יוני 2019                            | יולי 2018                   | מועד הנפקת סדרה   |
| 70,000                               | 84,295                      | ע"נ בהנפקה        |
| 4.4%                                 | 5.15%                       | (אלפי ש"ח)        |
| ללא הצמדה בריבית קבועה               | ללא הצמדה בריבית קבועה      | ריבית נקובה       |
| תשלום אחד 10% מע"נ ביום 30           | שני תשלומים 25% מע"נ בכל    | סוג הצמדה         |
| ביוני, 2022 ועוד 3 תשלומים 30% ע"נ   | תשלום ביום 1 באוגוסט 2022   | מועדי פרעון       |
| כ"א ביום 30 ביוני 2023, 2024 ו-2025. | ו-2023.                     | עתידיים           |
| 30 ביוני ו-31 בדצמבר בשנים 2022      | 1 בפברואר ו-1 באוגוסט בשנים | מועדי תשלום ריבית |
| עד 2025 (כולל).                      | 2022 ו-2023                 | עתידיים           |
|                                      |                             | תמורה ברוטו       |
| 70,000                               | 84,295                      | בהנפקה (אלפי ש"ח) |

באור 22 - אגרות חוב - המשךב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב - המשך

(2) פרטים אודות הרחבות אגרות החוב

| אג"ח ו'                | אג"ח ה'    | פרטים                                                                                       |
|------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| יוני 2020, פברואר 2021 | ינואר 2019 | מועדי הרחבות<br>סדרות אג"ח<br>סך ערך נקוב של<br>כלל ההרחבות<br>שהונפקו<br>(אלפי ש"ח) 30,000 |
| 150,000                |            | סך תמורה (ברוטו)<br>שהתקבלה מכל<br>ההרחבות<br>(אלפי ש"ח) 29,625                             |
| 152,740                |            |                                                                                             |

(3) פרטים אודות סדרות אגרות החוב ליום 31 בדצמבר, 2021

| אג"ח ו'         | אג"ח ה'         | פרטים                              |
|-----------------|-----------------|------------------------------------|
| 220,000         | 57,147          | יתרת אג"ח ע"נ<br>במחזור (אלפי ש"ח) |
| Baa1 באופק יציב | Baa1 באופק יציב | דירוג של מדרוג                     |

(4) מועדי פרעון אגרות חוב לשנים לאחר מועד הדיווח

| אג"ח ו' | אג"ח ה' | פרטים |
|---------|---------|-------|
| 21,860  | 28,373  | שנה 1 |
| 65,578  | 28,372  | שנה 2 |
| 65,579  | --      | שנה 3 |
| 65,579  | --      | שנה 4 |

באור 22 - אגרות חוב - המשך

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב - המשך

(5) אמות מידה פיננסיות

| אג"ח ו'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | אג"ח ה'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | פרטים                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| עד 33.33% מהרווח הנקי המצטבר; כל עוד ההון לאחר חלוקת דיבידנד עולה על 165 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | עד 33.33% מהרווח הנקי המצטבר; כל עוד ההון לאחר חלוקת הדיבידנד עולה על 135 מיליון ש"ח.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | הגבלות על חלוקת דיבידנד                              |
| הון עצמי לא יפחת מ- 120 מיליון ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 17% ויחס החוב הפיננסי ל- CAP לא יעלה על 82%; דירוג אגרות חוב יפחת מדירוג Baa3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | הון עצמי לא יפחת מ- 100 מיליון ש"ח; יחס ההון העצמי למאזן לא יפחת משיעור של 16% ויחס החוב הפיננסי ל- CAP על יעלה על 82%; דירוג אגרות חוב יפחת מדירוג Baa3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | אמות מידה שאי עמידה בהן תיחשב לעילה לפרעון מיידי (א) |
| אם ההון העצמי יפחת מ-150 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי למאזן יפחת משיעור של 20% או יחס החוב הפיננסי ל- CAP יעלה על 78%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע בגין התקופה בה הייתה ההפרה. העלאת שיעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על 1.5%. אם יעודכן דירוג אגרות החוב, כך שהדירוג שיקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) יוגדל שיעור הריבית במועד התשלום הרלוונטי ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז בגין התקופה בה איגרות החוב דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, עד לתוספת המרבית של 1.5%. | אם ההון העצמי יפחת מ-110 מיליון ש"ח או יחס ההון העצמי למאזן יפחת משיעור של 20% או יחס החוב הפיננסי ל- CAP יעלה על 78%, יוגדל שיעור הריבית ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע בגין התקופה בה הייתה ההפרה. העלאת שיעור הריבית בגין ההפרות האמורות לא תעלה על 1.5%. אם יעודכן דירוג אגרות החוב, כך שהדירוג שיקבע יהיה נמוך בדרגה אחת או יותר מדירוג של (Baa1) יוגדל שיעור הריבית במועד התשלום הרלוונטי ב- 0.25% לשנה מעל שיעור הריבית שנקבע במכרז בגין התקופה בה איגרות החוב דורגו בדירוג הנמוך בלבד בגין כל דרגה בה יירד הדירוג האמור, עד לתוספת המרבית של 1.5%. | אמות מידה שאי עמידה בהן תגרור עליית ריבית (א)        |
| קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בלפחות 30% ממניות החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | קבוצת בן אברהם וקבוצת פייגלין ימשיכו להיות יחדיו או לחוד בלפחות 30% ממניות החברה.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | שליטה בחברה (ב)                                      |
| החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | החברה לא תיצור שעבוד צף על כלל נכסי החברה לטובת צד ג', אלא באישור אסיפת מחזיקי אגרות החוב או במידה והחברה תיצור שעבוד לטובת נאמן אג"ח בגין כל יתרת אג"ח בלתי מסולקת שבמחזור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | שעבוד                                                |

באור 22 - אגרות חוב - המשך

ב. פרטים נוספים אודות סדרות אגרות החוב - המשך(5) אמות מידה פיננסיות - המשך

בחירת אמות מידה פיננסיות מתבצע על סמך דוחותיה הכספיים האחרונים של החברה.

(א) "חוב פיננסי" לעניין באור זה הינו חוב נושא ריבית לזמן קצר ולזמן ארוך מבנקים ומוסדות פיננסיים בתוספת חוב נושא ריבית למחזיקי אגרות החוב שהנפיקה החברה ובתוספת חוב לבעלי שליטה על בסיס הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה. "CAP" לעניין באור זה הינו החוב הפיננסי בצירוף סך ההון העצמי במאזן (כולל זכויות מיעוט ובתוספת הלוואות בעלים). "הון עצמי" לעניין באור זה הינו הון כנקוב בדוחות הכספיים בתוספת מרכיב ההמרה של אג"ח להמרה, ככל שיננפק; "מאזן" לעניין באור זה הינו סך היקף דוח על המצב הכספי בקיזוז מקדמות מרוכשי דירות ובניכוי התחייבות לבעלי מקרקעין בגין עסקאות קומבינציה.

(ב) עילה זו לא תתקיים היה והעברת השליטה בחברה תאושר ברוב רגיל של מחזיקי אגרות החוב של החברה.

נכון למועד דוח זה, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות לבעלי אגרות החוב.

באור 23 - חכירותגילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים ורכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

הסכמי החכירות של המבנים הינם לתקופה של בין 4 ל- 5 שנים עם אופציות להארכה, בעוד הסכמי החכירות של רכבים הינם בעיקר לתקופה של 3 שנים.

חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות להארכה או ביטול חוזה חכירה.

1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |                                           |
|------------------------------|-------|-------------------------------------------|
| 2020                         | 2021  |                                           |
| אלפי ש"ח                     |       |                                           |
| 459                          | 426   | הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה        |
| 456                          | 144   | הוצאות בגין חכירות לטווח קצר              |
| 18                           | 26    | הוצאות בגין חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך |
| 2,153                        | 1,677 | סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות        |

באור 23 – חכירות - המשך2. אופציות הארכה וביטול

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה. החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה ימומשו. בהסכמי חכירה של המבנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות הארכה הקיימות בהסכמים. בהסכמי חכירה של רכבים, לא קיימות אופציות להארכה.

3. באשר לנכסי זכות שימוש, ראה באור 14 לעיל.

4. לחברה הסכמי חכירה של ציוד בניה לתקופה הקצרה מ- 12 חודשים וכן הסכמי חכירה של ציוד משרדי בעלי ערך כספי נמוך. עבור חכירות אלו מיישמת החברה את ההקלה שניתנה בתקן ומכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.

5. באשר למועדי הפרעון של התחייבות החכירה, ראה באור 5'32.

באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדיםא. הטבות לאחר סיום העסקה

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין כמתואר להלן. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית להטבה מוגדרת או כתוכנית להפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

1. תכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של הקבוצה בקרנות פנסיה ובפוליסות בחברות ביטוח פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |
| אלפי ש"ח                     |       |       |
| 1,890                        | 1,820 | 1,862 |

הוצאות בגין תכניות להפקדה מוגדרת

2. תכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי הקבוצה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת ההתחייבות בגין הטבות לעובדים ובגינה הקבוצה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

## באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

## (א) הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |      |                                     |
|------------------------------|-------|------|-------------------------------------|
| 2019                         | 2020  | 2021 |                                     |
| אלפי ש"ח                     |       |      |                                     |
| 381                          | 314   | 368  | עלות שירות שוטף                     |
| 121                          | 126   | 126  | הוצאות ריבית בגין התחייבויות להטבות |
| (93)                         | (107) | (92) | תשואה צפויה על נכסי התכנית          |
| 409                          | 333   | 402  | סה"כ הוצאות בגין הטבות לעובדים      |

## (ב) הכנסות (הוצאות) שנזקפו לדוח על הרווח הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |       |                                                |
|------------------------------|------|-------|------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020 | 2021  |                                                |
| אלפי ש"ח                     |      |       |                                                |
| (451)                        | (50) | (173) | הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת         |
| 104                          | 11   | 40    | מסים שנזקפו בגין הפסד אקטוארי                  |
| (347)                        | (39) | (133) | סה"כ הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת, נטו |

## (ג) התחייבויות התכנית, נטו

| 31 בדצמבר |         |                                     |
|-----------|---------|-------------------------------------|
| 2020      | 2021    |                                     |
| אלפי ש"ח  |         |                                     |
| 6,192     | 6,743   | התחייבויות בגין תכניות להטבה מוגדרת |
| (4,708)   | (5,040) | בניכוי: שווי הוגן של נכסי התכניות   |
| 1,484     | 1,703   | סה"כ התחייבויות, נטו                |

## (ד) השינויים בערך הנוכחי של התחייבויות בגין תכניות להטבה מוגדרת

| 2020     | 2021  |                     |
|----------|-------|---------------------|
| אלפי ש"ח |       |                     |
| 6,755    | 6,192 | יתרה ליום 1 בינואר  |
| 126      | 126   | הוצאות ריבית        |
| 314      | 368   | עלות שרות שוטף      |
| (1,194)  | (158) | פיצויים ששולמו      |
| 191      | 215   | מדידה מחדש          |
| 6,192    | 6,743 | יתרה ליום 31 בדצמבר |

באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך(ה.) תנועה בשווי הוגן של נכסי התכניות

| 2020     | 2021  |                              |
|----------|-------|------------------------------|
| אלפי ש"ח |       |                              |
| 5,044    | 4,708 | יתרה ליום 1 בינואר           |
| 107      | 92    | תשואה צפויה על נכסי התוכנית  |
| 417      | 397   | הפקדות לתוכנית על ידי המעביד |
| (1,001)  | (199) | פיצויים ששולמו               |
| 141      | 42    | מדידה מחדש                   |
| 4,708    | 5,040 | יתרה ליום 31 בדצמבר          |

(ו.) הנחות עיקריות בקביעת ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

| 2020      | 2021 |                                     |
|-----------|------|-------------------------------------|
| 31 בדצמבר |      |                                     |
| %         |      |                                     |
| 1.95      | 2.2  | שעור היוון                          |
| 1.95      | 2.2  | שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית |
| 1         | 1    | שיעור עליית שכר צפויה               |
| 1.4       | 2.6  | שיעור עליית מדד                     |
| 10        | 10   | שיעור פרישה צפוי                    |

(ז.) סכומים, עיתוי ואי ודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

| השינוי במחויבות<br>להטבה מוגדרת<br>אלפי ש"ח |                                                           |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                             | ליום 31 בדצמבר 2021:                                      |
|                                             | <u>מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה</u>          |
|                                             | השינוי כתוצאה מ:                                          |
| 194                                         | עליית שכר של 1%                                           |
| (115)                                       | ירידת שכר של 1%                                           |
|                                             | <u>מבחן רגישות לשינוי שיעור ההיוון של התחייבות התכנית</u> |
|                                             | השינוי כתוצאה מ:                                          |
| (115)                                       | עליית שיעור היוון של 1%                                   |
| 194                                         | ירידת שיעור היוון של 1%                                   |

## באור 24 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים - המשך

## ב. עובדים זרים

בהתאם להחלטת הממשלה מחודש אוגוסט 2004, נקבעו תנאים ומגבלות להעסקתם של העובדים הזרים בענף הבנייה בישראל. העסקת העובדים הזרים מתבצעת באמצעות קבלני כוח אדם שהינם "תאגידי מורשים" ולא ישירות על-ידי חברות הבנייה. התאגידי המורשים מספקים את העובדים הזרים לחברות הבנייה ואילו בין חברת הבנייה לבין העובד הזר לא מתקיימים יחסי עובד מעביד. האחריות על העסקת העובד הזר, תשלומי השכר ותנאי עבודתו מוטלת בראש ובראשונה על התאגיד המורשה.

בנוסף, נקבעו תנאים להעסקת עובדים זרים, לרבות מתן דיווחים שונים והפקדות כספים בקרן לזכויות עובדים זרים. חברה מאוחדת בשליטתה המלאה של החברה הקימה תאגיד מורשה לצורך קבלת היתרים להעסקת עובדים זרים, אשר נמכר במהלך שנת 2021 לצד שלישי שאינו קשור לחברה, כמפורט בבאור 12א' לעיל. התאגיד האמור העביר באופן שוטף כספים לקרן לזכויות עובדים בעד כל עובד זר שהועסק על ידו באותו חודש. בהתאם להוראות חוק העסקת עובדים זרים, לא תחול לגבי התקופה שבעדה הופקדו הכספים בקרן לזכויות עובדים זרים, חבות נוספת לתשלום פיצויים בהתאם להוראות חוק פיצויי פיטורין, תשנ"ג-1993.

## באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים

## א. הליכים משפטיים

כנגד קבוצה הוגשו תביעות שונות בגין ליקויי בנייה וחוק התכנון ובגין תביעות עובדים בסך כולל של כ- 7.2 מיליוני ש"ח. נכון למועד הדיווח התביעות נמצאות בשלבים שונים של הליך משפטי.

עלות התיקונים הצפויה מכוסה בחלקה במסגרת הפרשה לאחריות בה מכירה החברה בדוחותיה. בנוסף, בגין התביעות הנ"ל נכללה בדוחות הכספיים הפרשה בסך של 2,000 אלפי ש"ח, אשר לדעת הנהלת החברה ובהתבסס על ניסיון העבר, משקפת את הסכומים אותם תידרש החברה לשלם בגין תביעות אלו.

בנוסף, כנגד חברה הוגשו בקשות תובענות ייצוגיות כמפורט להלן:

(א) כנגד חברה ושותפתה הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית בנוגע לאופן חישוב הצמדת תשלומי רוכשי הדירות למדד תשומות הבניה בסכום של כ- 40 מיליון ש"ח (חלק החברה - כ- 20 מיליון ש"ח). הבקשה הוגשה בסמוך למועד הדיווח, על כן בשלב הזה לא ניתן להעריך את סיכויי התביעה.

(ב) כנגד חברה ושותפתה הוגשה בקשה לתובענה ייצוגית בנוגע לאופן חישוב תשלום בגין חניה בחניון בפרויקט "בצלאל" בסך של כ- 2.5 מיליוני ש"ח. להערכת החברה, ההליך יסתיים מבלי שהבקשה תאושר כייצוגית.

## ב. ערבויות ובטחונות

1. להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגין מסרה הקבוצה ערבויות בנקאיות כמפורט להלן:

| 31 בדצמבר |         |                                |
|-----------|---------|--------------------------------|
| 2020      | 2021    |                                |
| אלפי ש"ח  |         |                                |
| 124       | 2,629   | בגין טיב העבודות               |
| 109,492   | 28,597  | בגין ביצוע העבודות             |
| 1,548     | 449     | ערבות פיננסית לבעלי קרקע       |
| 2,186     | --      | בגין רישיון להעסקת עובדים זרים |
| 261,345   | 153,387 | לפי חוק מכר דירות              |
| 374,695   | 185,062 |                                |

## באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים - המשך

ג. ערבויות ובטחונות - המשך

## 2. להבטחת הערבויות הבנקאיות הנ"ל שיעבדה הקבוצה פקדונות כמפורט להלן:

| 31 בדצמבר |      |                    |
|-----------|------|--------------------|
| 2020      | 2021 |                    |
| אלפי ש"ח  |      |                    |
| 102       | 102  | בגין טיב העבודות   |
| 507       | --   | בגין ערבות פיננסית |
| 609       | 102  |                    |

## 3. להבטחת אשראים שנתקבלו מבנקים שיעבדה החברה נכסים כדלקמן:

- א. שיעבודים קבועים והמחאה על דרך השיעבוד בדרגה ראשונה וללא הגבלה בסכום על זכויות במקרקעין.
  - ב. משכונים והמחאות זכויות לקבלת כספים מרוכשי דירות ופקדונות שהתקבלו בגינם.
  - ג. משכונים והמחאות זכויות של חוזים עם מזמיני העבודות.
  - ד. להבטחת אשראי מתאגיד בנקאי התחייבה החברה לשמור על יחס עודפים מינימלי בפרויקטים המלווים על ידי תאגיד בנקאי.
4. להבטחת אשראים שהתקבלו במסגרת חברה מאוחדת שועבדו עגורנים ואת כל זכויותיה בהם.

ג. התקשרויות

1. החברה קשורה בחוזים עם בנקים ללווי בנקאי לפרויקטים המבוצעים על ידה המאפשרים קבלת מסגרות אשראי וערבויות לפי חוק המכר לרוכשי דירות. החוזים מחייבים את החברה לשעבד לטובת הבנק את כל זכויותיה בפרויקט, את חשבונות הבנק המתייחסים לפרויקט ולקבל את אישור הבנק למשיכות מחשבונות אלו. במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים, נקבעו נסיבות המקנות לבנקים את הזכות להעמיד לפירעון מיידי את האשראי במקרים כגון העברת השליטה בחברה ללא אישורו המוקדם, מינוי כונס נכסים או מפרק לחברה, אי עמידה בפירעונות, פגיעה בביטחונות שניתנו או שינוי לרעה בביצוע הפרויקט. כמו כן, מתחייבת החברה להשקיע בפרויקטים כספים ממקורות עצמיים בסכומים ובשיעורים שסוכמו בהסכם הליווי, לעמוד בתקציב ובלוחות הזמנים לבניית הפרויקט ובתחזיות מכירות ותקבולים, כפי שנקבעו בהסכם הליווי.

2. אמות מידה פיננסיות

- א. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק לאומי, התחייבה החברה כלפי בנק לאומי, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, הון עצמי על בסיס דוחות כספיים מאוחדים בסך של 100 מיליון ש"ח, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. כמו כן, התחייבה החברה לשמור על יחס עודפים מינימאלי בפרויקטים בליווי הבנק של 150% מניצול אשראי סולו לחברה עד 15 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

## באור 25 - התחייבויות תלויות, התקשרויות ושיעבודים - המשך

## ג. התקשרויות - המשך

ב. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק מזרחי, התחייבה החברה כלפי בנק מזרחי, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

ג. במסגרת קבלת הלוואות ואשראים מבנק הפועלים, התחייבה החברה כלפי בנק הפועלים, בין היתר, על שמירה על יחס מינימאלי של שיעור הון עצמי מוחשי למאזן בניכוי מקדמות מלקוחות והתחייבויות לבעלי מקרקעין, של 15%, אי העברת שליטה בחברה ואי חלוקת דיבידנד מעבר לשיעור חלוקת הדיבידנד בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנד אותה אימצה החברה. כמו כן, התחייבה החברה שההון עצמי המוחשי בניכוי השקעות בחברות קשורות לא יפחת מ- 60 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדיווח החברה עומדת באמות מידה פיננסיות, כפי שנקבעו על ידי הבנק, כמפורט לעיל.

3. לגבי הנפקת אגרות החוב החברה בבורסה לניירות ערך, ראה באור 22 לעיל.

4. לגבי התקשרויות לביצוע פרויקטים, רכישת ומכירת מקרקעין לצרכי בנייה ראה באורים 9 ו- 10 לעיל.

5. להתקשרויות עם צדדים קשורים, ראה באור 31 להלן.

## באור 26 - הון

## א. הון מניות

## 1. להלן הרכב הון המניות:

| 31 בדצמבר   |         |             |         |
|-------------|---------|-------------|---------|
| 2020        |         | 2021        |         |
| מונפק ונפרע | רשום    | מונפק ונפרע | רשום    |
| אלפי מניות  |         |             |         |
| 18,099      | 100,000 | 20,022      | 100,000 |

מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.ג. כ"א

## 2. תנועות בהון המניות המונפק והנפרע:

ערך נקוב  
אלפי ש"ח

18,099  
1,923

20,022

יתרה ליום 1 בינואר 2020 ו-2021  
הנפקת מניות

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

באור 26 - הון - המשך

## א. הון מניות - המשך

ביום 9 במאי, 2021 אחרי אישור דירקטוריון החברה ביום 5 במאי, 2021, הקצתה החברה 1,923,077 ממניות החברה, המהוות כ- 9.6% מהון החברה בדילול מלא, לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ בתמורה לסך של 50 מיליון ש"ח (ברוטו).

## ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנד וזכות להשתתף בעודפי הנכסים בעת פירוק החברה.

## ג. דיבידנד

בשנת 2021 שולם דיבידנד בסך 19,100 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.99 ש"ח למניה).

בשנת 2020 שולם דיבידנד בסך 17,300 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.96 ש"ח למניה).

בשנת 2019 שולם דיבידנד בסך 14,650 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה (כ- 0.81 ש"ח למניה).

## ד. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון הינן לשמור על דירוג אשראי גבוה ויחסי הון טובים שיבטיחו תמיכה בפעילות העסקית וייצרו ערך מרבי לבעלי המניות. החברה פועלת להשגת תשואה על ההון ברמה המקובלת בענף. תשואה זו נתונה לשינויים בהתאם לגורמי השוק בענף הפעילות ובסביבה העסקית של החברה.

בקשר לאמות מידה פיננסיות, ראה באור 22 ובאור 25ג' לעיל.

## באור 27 - הכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| 2019                         | 2020    | 2021    |
| אלפי ש"ח                     |         |         |
| 76,702                       | 46,742  | 17,070  |
| 469,384                      | 274,178 | 313,220 |
| 4,487                        | 3,406   | 4,294   |
| 550,573                      | 324,326 | 334,584 |

מביצוע מעבודות  
ממכירת דירות  
מדמי שכירות ומתן שירותים

סה"כ הכנסות

הכנסות מלקוחות עיקריים האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים:

|    |    |        |
|----|----|--------|
| -- | -- | 43,029 |
|----|----|--------|

לקוח א'- מגזר מכירת דירות

## באור 28 - עלות ההכנסות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |                |                |
|------------------------------|----------------|----------------|
| 2019                         | 2020           | 2021           |
| אלפי ש"ח                     |                |                |
| 69,871                       | 38,467         | 14,133         |
| 379,971                      | 188,011        | 233,988        |
| 2,264                        | 1,774          | 1,003          |
| <u>452,106</u>               | <u>228,252</u> | <u>249,124</u> |

עלות ביצוע עבודות  
עלות מכירת דירות  
עלות מתן שירותים והשכרה

סה"כ עלות ההכנסות

## פירוט עלויות לפי מרכיבים:

|                |                |                |                         |
|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| 106,374        | 47,258         | 65,801         | קרקעות                  |
| 14,963         | 7,011          | 13,767         | חומרי בניה              |
| 243,121        | 107,924        | 104,184        | קבלני משנה              |
| 11,442         | 8,721          | 21,844         | משכורות ונלוות          |
| 943            | 366            | 37             | פחת                     |
| 72,999         | 55,198         | 42,566         | אחרות                   |
| <u>449,842</u> | <u>226,478</u> | <u>248,199</u> |                         |
| 2,264          | 1,774          | 925            | עלות מתן שירותים והשכרה |
| <u>452,106</u> | <u>228,252</u> | <u>249,124</u> |                         |

## באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד

## א. הוצאות מכירה ושיווק

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |        |
|------------------------------|-------|--------|
| 2019                         | 2020  | 2021   |
| אלפי ש"ח                     |       |        |
| 1,778                        | 2,172 | 2,191  |
| 4,292                        | 2,712 | 3,816  |
| 6,310                        | 4,779 | 4,233  |
| 92                           | 82    | 400    |
| 245                          | 115   | --     |
| 12,717                       | 9,860 | 10,640 |

## ב. הוצאות הנהלה וכלליות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         |
|------------------------------|---------|---------|
| 2019                         | 2020    | 2021    |
| אלפי ש"ח                     |         |         |
| 15,537                       | 16,199  | 14,779  |
| 1,589                        | 1,781   | 2,082   |
| 937                          | 1,357   | 1,306   |
| 1,061                        | 972     | 1,149   |
| 1,604                        | 1,578   | 1,464   |
| 3,484                        | 3,461   | 4,111   |
| (4,237)                      | (3,780) | (4,348) |
| 19,975                       | 21,568  | 20,543  |

## באור 29 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח רווח או הפסד - המשך

## ג. הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |
| אלפי ש"ח                     |       |       |
| 1,000                        | --    | --    |
| --                           | --    | 665   |
| --                           | (257) | --    |
| 719                          | 2     | (391) |
| 1,719                        | (255) | 274   |

פיצוי בגין קיצור תקופת שכירות  
רווח מימוש השקעה בחברה מאוחדת  
פיצוי לבעל קרקע  
רווח (הפסד) הון ממימוש רכוש קבוע

## ד. הוצאות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |          |
|------------------------------|---------|----------|
| 2019                         | 2020    | 2021     |
| אלפי ש"ח                     |         |          |
| 5,761                        | 3,187   | 5,132    |
| 6,285                        | 6,043   | 9,479    |
| 4,009                        | 849     | 466      |
| 11                           | --      | --       |
| 15,353                       | 14,909  | 14,399   |
| 31,419                       | 24,988  | 29,476   |
| (5,698)                      | (4,570) | (12,234) |
| 25,721                       | 20,418  | 17,242   |
| 5.05%                        | 5.29%   | 5.09%    |

עמלות בנקאיות  
ריבית בגין הלוואות שהתקבלו  
שערוך התחייבות למתן שירותי בניה  
ריבית למוסדות  
הוצאות מימון בגין אגרות חוב

בניכוי - עלויות אשראי שנזקפו לעלות מלאי  
מקרקעין ובנינים למכירה (\*\*)

\*\* שיעור ההיוון ששימש בחישוב עלויות אשראי  
לא ספציפי

## ה. הכנסות מימון

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |
|------------------------------|-------|-------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |
| אלפי ש"ח                     |       |       |
| 160                          | 203   | 69    |
| 555                          | 267   | 1,125 |
| --                           | 2,538 | --    |
| --                           | 319   | 4     |
| 715                          | 3,327 | 1,198 |

ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים  
ריבית בגין הלוואות שניתנו  
שערוך התחייבות למתן שירותי בניה  
ריבית ממוסדות

## באור 30 - רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה מחושב על ידי חלוקת הרווח המיוחס לבעלי מניות החברה במוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות המונפקות, לאחר שהובאו בחשבון.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        |
|------------------------------|--------|--------|
| 2019                         | 2020   | 2021   |
| אלפי ש"ח                     |        |        |
| 45,629                       | 55,754 | 67,003 |
| 18,099                       | 18,099 | 19,348 |
| 2.521                        | 3.080  | 3.463  |

רווח המיוחס לבעלי מניות החברה

הממוצע המשוקלל של המניות הרגילות המונפקות

רווח בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)

## באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

## ליום 31 בדצמבר 2021

| עסקאות משותפות | בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים |
|----------------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח       |                                |
| 2,691          | --                             |
| 473            | --                             |
| 1,043          | --                             |
| 3,459          | --                             |
| 6,452          | --                             |
| 1,287          | --                             |

לקוחות והכנסות לקבל מחוזי ביצוע

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לזמן ארוך

זכאים ויתרות זכות

יתרת לקוחות הגבוהה ביותר במשך השנה

יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה

## ליום 31 בדצמבר 2020

| עסקאות משותפות | בעלי עניין וצדדים קשורים אחרים |
|----------------|--------------------------------|
| אלפי ש"ח       |                                |
| 6,059          | --                             |
| 1,089          | --                             |
| 979            | --                             |
| 4,090          | 126                            |
| 6,255          | 22                             |
| 1,089          | --                             |

לקוחות והכנסות לקבל מחוזי ביצוע

חייבים ויתרות חובה

הלוואות לזמן ארוך

זכאים ויתרות זכות

יתרת לקוחות הגבוהה ביותר במשך השנה

יתרת חייבים הגבוהה ביותר במשך השנה

באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |                                           |
|------------------------------|-------|-------|-------------------------------------------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |                                           |
| אלפי ש"ח                     |       |       |                                           |
| 4,324                        | 5,524 | 5,334 | דמי ניהול ושכר לבעלי עניין המועסקים בחברה |
| 349                          | 304   | 353   | אחזקת רכב - בעלי עניין                    |
| 403                          | 411   | 492   | שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה         |
| 4                            | 4     | 4     | מספר בעלי עניין המועסקים בחברה            |
| 4                            | 4     | 4     | מספר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה        |

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |                                       |
|------------------------------|-------|-------|---------------------------------------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |                                       |
| אלפי ש"ח                     |       |       |                                       |
| 644                          | 214   | 213   | הכנסות ממטן שירותי עבודה והשכרת ציוד  |
| 4,050                        | 3,397 | 3,288 | הכנסות מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות |

למעט תגמול והטבות לאנשי מפתח ניהוליים, המפורטים בסעיף ב' לעיל.

ד. התקשרויות

1. הסכם עם סיון ביצוע בע"מ

החברה התקשרה בהסכם עם סיון ביצוע בע"מ (להלן: "סיון") אשר על פיו תשתתף סיון בהוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתמורה למטן שירותי ניהול ומשרד. סכום ההשתתפות בהוצאות ייקבע על ידי הצדדים בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של סיון ביחס למחזור הכנסותיה של החברה כמדווח למע"מ. בשנים 2021, 2020 ו-2019, נשאה סיון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,688 אלפי ש"ח, של כ- 2,797 אלפי ש"ח, וכ- 3,520 אלפי ש"ח בהתאמה. כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של מנכ"ל החברה כדירקטור בסיון זכאית החברה לדמי ניהול חודשיים בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וזאת עד לסוף חודש פברואר, 2019. החל מחודש מרס, 2019, הועלו דמי הניהול לאמורים לסך של 50 אלף ש"ח בחודש בתוספת מע"מ.

2. רכישת יחידת דיור בפרויקט "ויצמן פנקס" בתל אביב

ביום 29 בדצמבר, 2020 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט המוקם על ידי חברת צמח רוזין, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 12'ב'13' לעיל. יחידת הדיור נרכשה מאת צמח רוזין על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

3. רכישת יחידת דיור בפרויקט "האגם" ברמת גן

ביום 18 במרס, 2021 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט המוקם על ידי חברת רמת השקמה, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 12'13' לעיל. יחידת הדיור נרכשה מאת השקמה על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

4. רכישת יחידת דיור בפרויקט "נווה גן" ברמת השרון

ביום 18 באוגוסט, 2021 אישרה וועדת הביקורת אשר מונתה כוועדה בלתי תלויה על ידי דירקטוריון החברה, כי אחד מבעלי השליטה בחברה או/ו קרובו ירכוש יחידת דיור בפרויקט המוקם על ידי החברה ושותפתה, בה מחזיקה החברה ב- 50% מהזכויות, כאמור בבאור 9'10' לעיל. יחידת הדיור נרכשה על פי מחירון אחיד שנקבע לצורך שיווק יחידות הדיור בפרויקט במסגרת הליך מכירה מוקדמת של יחידות דיור בפרויקט זה.

ה. הסכמי העסקה

ביום 23 בספטמבר, 2019 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הסכמי ניהול מעודכנים עם חברות הנמצאות בשליטת מנהלים ובעלי שליטה בחברה החל מיום 1 באוגוסט, 2019 (להלן: "הסכם חדש"), חלף ההסכמים שהיו בתוקף עד לאותו מועד (להלן: "הסכם ישן"). השינויים התייחסו לגובה דמי ניהול ולנוסחת חישוב מענק שנתי, כמפורט להלן. שאר התנאים נותרו ללא שינוי. להלן עיקרי ההסכמים:

1. דמי ניהול

| דמי ניהול חודשיים         |          |
|---------------------------|----------|
| לפי הסכם חדש לפי הסכם ישן | אלפי ש"ח |

|                                                                    |     |                            |
|--------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------|
| 59                                                                 | 100 | מנכ"ל ודירקטור             |
| 52                                                                 | 72  | יו"ר דירקטוריון            |
| 59                                                                 | 90  | דירקטור ומשנה למנכ"ל ייזום |
| דמי ניהול צמודים למדד המחירים לצרכן ומתעדכנים בסוף כל שנה קלנדרית. |     |                            |

2. החזר הוצאות שיוציא בעל שליטה במסגרת עבודתו עבור החברה, לרבות החזר הוצאות אש"ל (כנגד קבלות) ותקשורת.

3. החברה תעמיד לרשותו רכב לצורכי עבודתו, תישא בכל הוצאות אחזקתו ותדאג להחלפתו אחת לשלוש שנים.

4. 28 ימי חופשה בשנה, שישולמו לו דרך חברה בשליטתו שתמורתם כלולה בעלות דמי הניהול החודשיים כאמור לעיל. העדרות של מעל 28 ימי חופשה בשנה תגרום להפחתת דמי הניהול עפ"י ההסכמים בשיעור היחס בין ימי ההיעדרות הנוספים לבין מספר ימי העבודה באותו חודש. ימי החופשה ניתנים לצבירה עד 140 יום, אך אינם ניתנים לפדיון.

5. 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה עד 180 יום.

6. בעל השליטה או חברה מטעמו יימנעו מלהתחרות בחברה במישרין ו/או בעקיפין לרבות בדרך של הקמת חברות אחרות בשליטתם או בשליטת בני משפחתם. ממועד סיומו של ההסכם ולתקופה בת 12 חודשים יימנע בעל העניין מלהתחרות בחברה באופן ישיר.

## באור 31 - יתרות ועסקאות צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

7. החברה אחראית לדאוג, על חשבונה, לביטוח אחריות מקצועית ו/או ביטוח נושאי משרה.

8. לפי הסכמי הניהול החדשים, זכאים בעלי השליטה בחברה למענק שנתי כדלקמן: מנכ"ל החברה זכאי למענק בסך השווה ל-1.75 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 10 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים, וזאת חלף 1.25 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 5 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים לפי הסכם ניהול ישן; יו"ר דירקטוריון ומשנה למנכ"ל ייזום זכאים למענק בסך השווה ל-1.5 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 10 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים, וזאת חלף 1.25 תמורות חודשיות (דמי ניהול) (או חלק מסכום זה) החל מרצפת רווח נקי של 5 מיליון ש"ח על כל 10 מיליון ש"ח נוספים כתלות ברווח נקי המיוחס לבעלים של החברה, כפי שהוצג בדוחותיה המאוחדים לפי הסכם ניהול ישן;

בגין שנת 2019 קיבל המנכ"ל מענק בסך של 642 אלפי ש"ח. משנה למנכ"ל ייזום קיבל מענק בסך של 495 אלפי ש"ח, ואילו יו"ר הדירקטוריון קיבל מענק בסך של 396 אלפי ש"ח.

בגין שנת 2020 קיבל המנכ"ל מענק בסך של 845 אלפי ש"ח. משנה למנכ"ל ייזום קיבל מענק בסך של 652 אלפי ש"ח, ואילו יו"ר הדירקטוריון קיבל מענק בסך של 521 אלפי ש"ח.

בגין שנת 2021 זכאי המנכ"ל למענק בסך של 790 אלפי ש"ח. משנה למנכ"ל ייזום זכאי למענק בסך של 610 אלפי ש"ח, ואילו יו"ר הדירקטוריון זכאי למענק בסך של 488 אלפי ש"ח.

כמו כן, מעסיקה החברה קרובו של אחד מבעלי השליטה בחברה בתפקיד ניהולי. עלות העסקתו בשנת 2021 הסתכמה לסך של 302 אלפי ש"ח.

## באור 32 - מכשירים פיננסיים

## א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2021      | 2020 |
| אלפי ש"ח  |      |

נכסים פיננסיים בעלות מופחתת:

|                       |         |         |
|-----------------------|---------|---------|
| מזומנים ושווי מזומנים | 170,597 | 75,232  |
| השקעות לזמן קצר       | 5,160   | 113,624 |
| הלוואות וחייבים       | 142,978 | 74,975  |

התחייבויות פיננסיות

|                                  |           |         |
|----------------------------------|-----------|---------|
| התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת | 1,002,396 | 553,453 |
|----------------------------------|-----------|---------|

באור 32 – מכשירים פיננסיים - המשך

## ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות הקבוצה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכון אשראי, סיכון נזילות, סיכון מדד המחירים לצרכן וסיכון תזרים המזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של הקבוצה. הקבוצה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכונים השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת 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. מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

הכנסות ממכירת יחידות דיור נובעות ממספר רב של רוכשים. כמו כן, סיכון האשראי בגין מכירת יחידות הדיור הינו נמוך ביותר היות ומסירת יחידות הדיור מתבצעת רק לאחר שהלקוח פרע את מלוא התחייבויותיו לחברה.

הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויותיהם במקרקעין ששועבדו לטובת החברה.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

להלן החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח:

| 31 בדצמבר |         | מזומנים ושווי מזומנים<br>השקעות לזמן קצר<br>לקוחות וחייבים אחרים<br>הלוואות לזמן ארוך |
|-----------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020      | 2021    |                                                                                       |
| אלפי ש"ח  |         |                                                                                       |
| 75,232    | 170,597 |                                                                                       |
| 113,624   | 5,160   |                                                                                       |
| 73,996    | 141,936 |                                                                                       |
| 979       | 1,043   |                                                                                       |
| 263,831   | 318,736 |                                                                                       |

## 2. סיכון שיעור ריבית

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

## באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

## ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

להלן פירוט בדבר סוג הריבית של המכשירים הפיננסיים נושאי הריבית של הקבוצה :

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

מכשירים בריבית קבועה:

|           |           |
|-----------|-----------|
| 83,074    | --        |
| (297,830) | (276,567) |
| (214,756) | (276,567) |

נכסים פיננסיים  
התחייבויות פיננסיות

מכשירים בריבית משתנה:

|           |           |
|-----------|-----------|
| 37,943    | 77,186    |
| (165,777) | (599,090) |
| (127,834) | (521,904) |

נכסים פיננסיים  
התחייבויות פיננסיות

3. סיכון מדד המחירים לצרכן

לקבוצה הלוואות שניתנו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן. סכום ההתחייבויות הפיננסיות נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושביגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד זה הינו 8,695 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021. (נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך הנכסים הפיננסיים נטו, הצמודים למדד זה הסתכמו לסך של 7,486 אלפי ש"ח).

4. סיכון מדד תשומות הבניה

התייקרויות תשומות הבניה עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של הקבוצה עם קבלני המבנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבניה, נוהגת הקבוצה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד זה ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. להערכת הקבוצה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של הקבוצה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד, לפיכך שינויים במדד אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורה מהמכירות.

5. סיכון נזילות

הוא הסיכון שהקבוצה תיתקל בקשיים כספיים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. מטרת הקבוצה היא לשמר יחס סביר בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכת יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב. להלן טבלאות המפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנוותרים של הקבוצה בגין התחייבויות פיננסיות. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו הקבוצה עשויה להידרש לפרוע אותן. הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

ליום 31 בדצמבר 2021:

| סה"כ             | שנה<br>חמישית<br>ואילך | שנה<br>רביעית<br>אלפי ש"ח | שנה<br>שלישית | שנה<br>שניה    | שנה<br>ראשונה  |                         |
|------------------|------------------------|---------------------------|---------------|----------------|----------------|-------------------------|
| 611,162          | --                     | --                        | --            | 468,687        | 142,475        | הלוואות מתאגידים        |
| 94,664           | --                     | --                        | --            | --             | 94,664         | בנקאיים                 |
| 26,136           | --                     | --                        | --            | --             | 26,136         | קבלנים וספקים           |
| 11,947           | 7,117                  | 848                       | 1,078         | 1,279          | 1,625          | זכאים ויתרות זכות אחרות |
| 299,842          | --                     | 67,031                    | 67,757        | 102,683        | 62,371         | התחייבויות בגין חכירות  |
|                  |                        |                           |               |                |                | אגרות חוב               |
| <u>1,043,751</u> | <u>7,117</u>           | <u>67,879</u>             | <u>68,835</u> | <u>572,649</u> | <u>327,271</u> |                         |

ליום 31 בדצמבר 2020:

| סה"כ           | שנה<br>חמישית<br>ואילך | שנה<br>רביעית<br>אלפי ש"ח | שנה<br>שלישית | שנה<br>שניה   | שנה<br>ראשונה  |                         |
|----------------|------------------------|---------------------------|---------------|---------------|----------------|-------------------------|
| 169,204        | --                     | --                        | --            | --            | 169,204        | הלוואות מתאגידים        |
| 57,907         | --                     | --                        | --            | --            | 57,907         | בנקאיים                 |
| 27,069         | --                     | --                        | --            | --            | 27,069         | קבלנים וספקים           |
| 11,165         | 6,892                  | 815                       | 845           | 1,170         | 1,443          | זכאים ויתרות זכות אחרות |
| 325,418        | 41,655                 | 43,504                    | 75,109        | 50,658        | 114,492        | התחייבויות בגין חכירות  |
|                |                        |                           |               |               |                | אגרות חוב               |
| <u>590,763</u> | <u>48,547</u>          | <u>44,319</u>             | <u>75,954</u> | <u>51,828</u> | <u>370,115</u> |                         |

ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם. הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן:

| יתרה ליום 31 בדצמבר | שווי הוגן ליום 31 בדצמבר |
|---------------------|--------------------------|
| 2021                | 2020                     |
| אלפי ש"ח            | אלפי ש"ח                 |

התחייבויות פיננסיות:

| אגרות חוב                                                                                                                         | 276,567 | 297,754 | 291,213 | 311,855 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|---------|---------|---------|
| שווי הוגן מבוסס על מחירי שוק מצוטטים (המהווים רמה 1 במדרג השווי ההוגן) נכון לתאריך הדיווח. יתרת אגרות החוב כוללת יתרת ריבית לשלם. |         |         |         |         |

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

## ד. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי שוק

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |
|------------------------------|------|
| 2020                         | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |

## מבחני רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

רווח (הפסד) מהשינוי:

|     |     |
|-----|-----|
| 153 | 334 |
|-----|-----|

עליית מדד של 2%

|       |       |
|-------|-------|
| (153) | (334) |
|-------|-------|

ירידת מדד של 2%

## מבחני רגישות לשינויים בשעורי הריבית:

רווח (הפסד) מהשינוי:

|         |          |
|---------|----------|
| (2,557) | (10,438) |
|---------|----------|

עליית ריבית של 2%

|       |        |
|-------|--------|
| 2,557 | 10,438 |
|-------|--------|

ירידת ריבית של 2%

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

הקבוצה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לקבוצה חשיפה בגין סיכון ריבית. בהלוואות בריבית משתנה מבחן הרגישות לסיכון הריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.

מבחני הסיכון לחשיפה למדד תשומות הבניה התבססו על שינויים אפשריים במדד.

באור 32 - מכשירים פיננסיים - המשך

ה. שינויים בהתחייבויות הנובעים מפעילות מימון

| סה"כ התחייבויות<br>הנובעות מפעילות<br>מימון | אגרות חוב | התחייבויות<br>בגין חכירות | הלוואות לזמן<br>ארוך | אשראי לזמן<br>קצר מתאגידים<br>בנקאיים |                                     |
|---------------------------------------------|-----------|---------------------------|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------------|
| 549,878                                     | 329,663   | 8,971                     | 70,370               | 140,874                               | יתרה ליום 1 בינואר,<br>2020         |
| (82,682)                                    | (35,993)  | (1,220)                   | (35,712)             | (9,757)                               | תזרים מזומנים מפעילות<br>מימון, נטו |
| 718                                         | --        | 718                       | --                   | --                                    | הכרה בהתחייבויות בגין<br>חכירה      |
| 562                                         | 562       | --                        | --                   | --                                    | שינויים אחרים                       |
|                                             |           |                           |                      |                                       | יתרה ליום 31 בדצמבר,<br>2020        |
| 468,476                                     | 294,232   | 8,469                     | 34,658               | 131,117                               |                                     |
| 412,074                                     | (19,913)  | (1,081)                   | 432,500              | 568                                   | תזרים מזומנים מפעילות<br>מימון, נטו |
| 1,307                                       | --        | 1,307                     | --                   | --                                    | הכרה בהתחייבויות בגין<br>חכירה      |
| 884                                         | 1,022     | --                        | --                   | (138)                                 | שינויים אחרים                       |
|                                             |           |                           |                      |                                       | יתרה ליום 31 בדצמבר,<br>2021        |
| 882,741                                     | 275,341   | 8,695                     | 467,158              | 131,547                               |                                     |

ריבית לשלם מוצגת על ידי החברה כתזרים מפעילות שוטפת ולא באה לביטוי בבאור זה.

באור 33 - דיווח מגזרי

א. כללי

מגזרי הפעילות נקבעו בהתבסס על המידע הנבחן על ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי (CODM) לצורכי קבלת החלטות לגבי הקצאת משאבים והערכת ביצועים. בהתאם לזאת, למטרות ניהול, הקבוצה בנויה לפי מגזרי פעילות בהתבסס על המוצרים והשירותים של היחידות העסקיות ולה שני מגזרי פעילות כדלקמן:

מגזר מכירת דירות - הקבוצה בונה בישראל פרויקטים של דירות ושטחי מסחר המיועדים למכירה, לרבות חלקה של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר ביצוע עבודות בניה - ביצוע עבודות בניה למזמיני עבודה, הכולל את חלקה של החברה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

מגזר נדל"ן להשקעה - הקמה, תפעול והשכרה של נכסים למסחר ולמגורים, המסווגים כנדל"ן להשקעה. יצוין כי ברבעון השלישי של שנת 2021 מגזר זה עבר את הספים הכמותיים הנדרשים להצגתו בנפרד. בהתאם לכך הנתונים השוואתיים לתקופות הקודמות אשר נכלל בעבר כחלק ממגזר "אחר", הוצגו כמגזר נדל"ן להשקעה, לרבות חלקה של החברה בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

תוצאות המגזר מדווחות למקבל ההחלטות התפעוליות הראשי כוללות פריטים המיוחסים ישירות למגזר ופריטים אשר ניתן ליחסם באופן סביר. סכומי ההוצאות המשותפות שלא ניתן ליחסם באופן ישיר, הוקצו בין המגזרים על בסיס יחס העלויות הישירות שהתהוו בכל מגזר בכל תקופת דיווח.

נתוני הכנסות ורווחי המגזר בגין עסקות משותפות כלולים במסגרת ההכנסות ורווחי המגזר בהתאם לשיעור ההחזקה בהן, בעוד שבדוחות הרווח והפסד של החברה הינם כלולים במסגרת "חלק החברה ברווחי חברות המטופלות בשיטת השווי המאזני" ולפיכך מרכיבים את ההתאמות בדיווח בדבר המגזרים העסקיים.

באור 33 - דיווח מגזרי - המשך

## ב. דיווח בדבר מגזרים עסקיים

| מכירת דירות                               | ביצוע עבודות בניה | נדל"ן להשקעה אלפי ש"ח | אחרות* | התאמות    | סה"כ     |
|-------------------------------------------|-------------------|-----------------------|--------|-----------|----------|
| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021</u> |                   |                       |        |           |          |
| 315,753                                   | 203,532           | 9,509                 | 842    | (195,052) | 334,584  |
| הכנסות                                    |                   |                       |        |           |          |
| 50,154                                    | 26,936            | 22,623                | 1,104  | (35,958)  | 64,859   |
| רווח מגזרי                                |                   |                       |        |           |          |
| הוצאות משותפות בלתי מוקצות:               |                   |                       |        |           |          |
| הוצאות מימון, נטו                         |                   |                       |        |           |          |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות          |                   |                       |        |           |          |
| לפי שיטת השווי המאזני, נטו                |                   |                       |        |           |          |
|                                           |                   |                       |        |           | (16,044) |
|                                           |                   |                       |        |           | 30,241   |
|                                           |                   |                       |        |           | 79,056   |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                  |                   |                       |        |           |          |
| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020</u> |                   |                       |        |           |          |
| 274,928                                   | 248,635           | 7,257                 | 1,066  | (207,560) | 324,326  |
| הכנסות                                    |                   |                       |        |           |          |
| 68,989                                    | 21,739            | (545)                 | 535    | (27,615)  | 63,103   |
| רווח (הפסד) מגזרי                         |                   |                       |        |           |          |
| הוצאות משותפות בלתי מוקצות:               |                   |                       |        |           |          |
| הוצאות מימון, נטו                         |                   |                       |        |           |          |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות          |                   |                       |        |           |          |
| לפי שיטת השווי המאזני, נטו                |                   |                       |        |           |          |
|                                           |                   |                       |        |           | (17,091) |
|                                           |                   |                       |        |           | 20,047   |
|                                           |                   |                       |        |           | 66,059   |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                  |                   |                       |        |           |          |
| <u>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019</u> |                   |                       |        |           |          |
| 519,972                                   | 257,475           | 8,301                 | 1,947  | (237,122) | 550,573  |
| הכנסות                                    |                   |                       |        |           |          |
| 82,180                                    | 16,583            | 3,344                 | 609    | (35,178)  | 67,538   |
| רווח מגזרי                                |                   |                       |        |           |          |
| הוצאות משותפות בלתי מוקצות:               |                   |                       |        |           |          |
| הוצאות מימון, נטו                         |                   |                       |        |           |          |
| חלק הקבוצה ברווחי חברות המטופלות          |                   |                       |        |           |          |
| לפי שיטת השווי המאזני, נטו                |                   |                       |        |           |          |
|                                           |                   |                       |        |           | (25,006) |
|                                           |                   |                       |        |           | 12,604   |
|                                           |                   |                       |        |           | 55,136   |
| רווח לפני מסים על ההכנסה                  |                   |                       |        |           |          |

\* - מתייחס למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה וכן להכנסות משכירות שלא מסווגות כנדל"ן להשקעה.

באור 33 - דיווח מגזרי - המשך

| ג. מידע נוסף                                 |                   |                   |            |           |           |
|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|------------|-----------|-----------|
| מכירת דירות                                  | ביצוע עבודות בניה | נדל"ן להשקעה אלפי | אחרות* ש"ח | התאמות    | סה"כ      |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021           |                   |                   |            |           |           |
| 2,172                                        | 2,384             | 11,298            | --         | (12,501)  | 3,353     |
| 2,254                                        | 1,810             | --                | --         | (1,188)   | 2,876     |
| השקעות הוניות                                |                   |                   |            |           |           |
| פחת והפחתות                                  |                   |                   |            |           |           |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020           |                   |                   |            |           |           |
| 1,984                                        | 1,269             | 6,233             | --         | (7,397)   | 2,089     |
| 2,944                                        | 1,604             | --                | 23         | (1,405)   | 3,166     |
| השקעות הוניות                                |                   |                   |            |           |           |
| פחת והפחתות                                  |                   |                   |            |           |           |
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019           |                   |                   |            |           |           |
| 8,775                                        | 9,012             | --                | --         | (4,687)   | 13,100    |
| 2,928                                        | 1,449             | --                | 46         | (1,457)   | 2,966     |
| השקעות הוניות                                |                   |                   |            |           |           |
| פחת והפחתות                                  |                   |                   |            |           |           |
| מכירת דירות                                  | ביצוע עבודות בניה | נדל"ן להשקעה אלפי | אחרות* ש"ח | התאמות    | סה"כ      |
| ליום 31 בדצמבר, 2021                         |                   |                   |            |           |           |
| 1,092,637                                    | 148,466           | 245,303           | --         | (380,999) | 1,105,407 |
| נכסי המגזר                                   |                   |                   |            |           |           |
| נכסים שלא הוקצו                              |                   |                   |            |           |           |
| השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |                   |                   |            |           |           |
| 851,849                                      | 96,880            | 67,854            | 472        | (275,097) | 741,958   |
| התחייבויות המגזר                             |                   |                   |            |           |           |
| התחייבויות שלא הוקצו                         |                   |                   |            |           |           |
| ליום 31 בדצמבר, 2020                         |                   |                   |            |           |           |
| 542,148                                      | 146,107           | 137,828           | 8,170      | (234,206) | 600,047   |
| נכסי המגזר                                   |                   |                   |            |           |           |
| נכסים שלא הוקצו                              |                   |                   |            |           |           |
| השקעות בחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |                   |                   |            |           |           |
| 261,591                                      | 116,235           | 37,562            | 7          | (160,151) | 255,244   |
| התחייבויות המגזר                             |                   |                   |            |           |           |
| התחייבויות שלא הוקצו                         |                   |                   |            |           |           |

\* - מתייחס למתן שירותי עובדים זרים על ידי חברת מאוחדת לחברות שאינן מאוחדות באיחוד מלא בדוחות החברה וכן להכנסות משכירות שלא מסווגות כנדל"ן להשקעה.  
 באור 34 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

א. ביום 15 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,500 אלפי ש"ח.



**צ.מ.ח המרמן בע"מ**

**הצגת נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים  
המאוחדים המיוחסים לחברה  
ליום 31 בדצמבר 2021**

**דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של צ.מ.ח. המרמן בע"מ על מידע כספי נפרד לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970**

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 של צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "החברה") לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה בהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של פעילויות משותפות אשר נכסיהן הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים כ-47% וכ-17% מכלל הנכסים הכלולים במידע הכספי הנפרד לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות במידע הכספי הנפרד מהוות כ-14% כ-9% וכ-14% מכלל ההכנסות הכלולות במידע הכספי הנפרד לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר 2021, 2020 ו-2019 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן פעילויות משותפות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחווה דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן פעילויות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים. כמו כן, הנתונים הכלולים במידע הכספי הנפרד והמתייחסים ליתרה בגין חברות מוחזקות, נטו, ולרווח בגין חברות מוחזקות, נטו, מבוססים על דוחות כספיים שחלקם בוקרו על-ידי רואי-חשבון אחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. על-פי תקנים אלה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין במידע הכספי הנפרד הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובפרטים הכלולים במידע הכספי הנפרד. ביקורת כוללת גם בחינה של הכללים החשבונאיים שיושמו בעריכת המידע הכספי הנפרד ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

תל אביב, 9 במרס 2022

זיו האפט  
רואי חשבון

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



משרד ראשי: בית אמות הביטוח, 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

## דוח מיוחד לפי תקנה 9'ג

### נתונים כספיים ומידע כספי מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים

#### המיוחסים לחברה

להלן נתונים כספיים ומידע כספי נפרד המיוחסים לחברה מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה ליום 31 בדצמבר, 2021 המפורסמים במסגרת הדוחות התקופתיים (להלן – דוחות מאוחדים), המוצגים בהתאם לתקנה 9'ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

עיקרי המדיניות החשבונאית שיושמה לצורך הצגת נתונים כספיים אלה פורטו בבאור 2 לדוחות המאוחדים.

חברות מוחזקות - כהגדרתן בבאור 1'ה' בדוחות המאוחדים.

| ליום 31 בדצמבר |           | באור |                                         |
|----------------|-----------|------|-----------------------------------------|
| 2020           | 2021      |      |                                         |
| אלפי ש"ח       |           |      |                                         |
|                |           |      | <b>נכסים שוטפים</b>                     |
| 74,990         | 170,583   | 2    | מזומנים ושווי מזומנים                   |
| 80,159         | --        | 3א'  | השקעות לזמן קצר                         |
| 32,957         | 5,160     | 3ב'  | השקעות לזמן קצר במסגרת ליווי בנקאי      |
| 49,631         | 94,355    | 4    | השקעות משועבדים                         |
| 18,873         | 59,728    | 5    | לקוחות והכנסות לקבל                     |
| 3,140          | 2,273     |      | חייבים ויתרות חובה                      |
| 214,788        | 70,551    |      | הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה          |
| 7,024          | 3,103     | 9    | מלאי בניינים ודירות למכירה              |
|                |           |      | יתרות חו"ז עם חברות מוחזקות             |
| 481,562        | 405,753   |      |                                         |
|                |           |      | <b>נכסים לא שוטפים</b>                  |
| 184,745        | 701,069   |      | מלאי מקרקעין                            |
| 2,946          | 1,043     | 9    | הלוואות לחברות מוחזקות                  |
| 139,029        | 182,582   |      | נכסים בניכוי התחייבויות המיוחסים לחברות |
| 2,928          | --        |      | מוחזקות, נטו                            |
| 13,933         | 13,752    |      | מסים נדחים                              |
| 242            | 154       |      | רכוש קבוע                               |
| 81,438         | 163,750   |      | נכסים בלתי מוחשיים                      |
|                |           |      | נדל"ן להשקעה                            |
| 425,261        | 1,062,350 |      |                                         |
| 906,823        | 1,468,103 |      |                                         |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

## פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על המצב הכספי של החברה

| ליום 31 בדצמבר |           | באור |                                        |
|----------------|-----------|------|----------------------------------------|
| 2020           | 2021      |      |                                        |
| אלפי ש"ח       |           |      |                                        |
|                |           |      | <u>התחייבויות שוטפות</u>               |
| 165,776        | 131,547   |      | אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים          |
| 101,888        | 50,232    |      | אשראי מאחרים - חלות שוטפת של אגרות חוב |
| 58,114         | 94,664    | 7    | קבלנים וספקים                          |
| 26,778         | 22,893    | 8    | זכאים ויתרות זכות                      |
| 12,550         | 15,083    |      | מסים שוטפים לשלם                       |
| 9,597          | 6,144     |      | הפרשות                                 |
| 9,737          | --        |      | התחייבויות לבעלי מקרקעין               |
| 16,580         | 43,607    |      | מקדמות מרוכשי דירות                    |
| 9,536          | 9,606     | 9    | יתרות חו"ז שוטפות עם חברות מוחזקות     |
| 410,556        | 373,776   |      |                                        |
|                |           |      | <u>התחייבויות לא שוטפות</u>            |
| --             | 467,158   |      | הלוואות מתאגידים בנקאיים               |
| 192,344        | 225,109   |      | אגרות חוב                              |
| 7,485          | 7,550     |      | התחייבויות בגין חכירות                 |
| 1,209          | 1,458     |      | התחייבויות בשל הטבות לעובדים           |
| --             | 480       | 6    | מסים נדחים                             |
| 201,038        | 701,755   |      |                                        |
|                |           |      | <u>הון המיוחס לבעלי מניות החברה</u>    |
| 181            | 200       |      | הון מניות                              |
| 56,336         | 105,895   |      | פרמיה על מניות                         |
| 208            | 208       |      | קרן הון                                |
| 238,504        | 286,269   |      | יתרת רווח                              |
| 295,229        | 392,572   |      | <u>סה"כ הון</u>                        |
| 906,823        | 1,468,103 |      |                                        |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

| 9 במרס 2022               |                 |                | תאריך אישור הדוחות |
|---------------------------|-----------------|----------------|--------------------|
| דוד אמור                  | אבי בן אברהם    | חיים פייגלין   |                    |
| סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה | יו"ר דירקטוריון | מנכ"ל ודירקטור |                    |

## פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על רווח או הפסד של החברה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |                  |          |                                            |
|---------------------------------|------------------|----------|--------------------------------------------|
| 2019                            | 2020<br>אלפי ש"ח | 2021     |                                            |
| 548,746                         | 323,743          | 334,288  | הכנסות                                     |
| 450,685                         | 228,087          | 249,812  | עלות ההכנסות                               |
| 98,061                          | 95,656           | 84,476   | רווח גולמי                                 |
| (44)                            | 1,288            | (10,308) | ירידת (עליית) ערך נדל"ן השקעה              |
| 12,717                          | 9,860            | 10,640   | הוצאות מכירה ושיווק                        |
| 19,511                          | 21,235           | 20,248   | הוצאות הנהלה וכלליות                       |
| (919)                           | 258              | (274)    | הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו                 |
| 66,796                          | 63,015           | 64,170   | רווח תפעולי                                |
| (25,771)                        | (20,511)         | (17,551) | הוצאות מימון                               |
| 759                             | 3,344            | 1,204    | הכנסות מימון                               |
| 41,784                          | 45,848           | 47,823   | רווח לאחר הוצאות מימון                     |
| 13,179                          | 20,172           | 31,006   | חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו<br>ממס |
| 54,963                          | 66,020           | 78,829   | רווח לפני מסים על ההכנסה                   |
| (9,334)                         | (10,266)         | (11,826) | מס על הכנסה                                |
| 45,629                          | 55,754           | 67,003   | רווח נקי המיוחס לחברה                      |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

## פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על הרווח הכולל של החברה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                |        |        |                                                                               |
|------------------------------------------------|--------|--------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 2019                                           | 2020   | 2021   |                                                                               |
| אלפי ש"ח                                       |        |        |                                                                               |
| 45,629                                         | 55,754 | 67,003 | רווח נקי                                                                      |
| הפסד כולל אחר (לאחר השפעת מס):                 |        |        |                                                                               |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד: |        |        |                                                                               |
| (315)                                          | (4)    | (153)  | הפסד אקטוארי בגין תכנית להטבה מוגדרת                                          |
| (74)                                           | (40)   | 15     | חלק הקבוצה ברווח (הפסד) כולל אחר, נטו של חברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני |
| (389)                                          | (44)   | (138)  | סה"כ רכיבים שלא יסווגו לאחר מכן לרווח או הפסד                                 |
| 45,240                                         | 55,710 | 66,865 | סה"כ רווח כולל                                                                |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

## פרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים של החברה

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |          |           |                                                          |
|---------------------------------|----------|-----------|----------------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020     | 2021      |                                                          |
| אלפי ש"ח                        |          |           |                                                          |
| 45,629                          | 55,754   | 67,003    | <u>תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:</u>                     |
|                                 |          |           | רווח נקי                                                 |
|                                 |          |           | התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:       |
|                                 |          |           | <u>התאמות לסעיפי רווח והפסד:</u>                         |
| (13,179)                        | (20,172) | (31,006)  | רווח המיוחס לחברות מוחזקות, נטו                          |
| 2,060                           | 2,840    | 2,873     | פחת והפחתות                                              |
| 70                              | --       | 392       | הפסד הון ממימוש רכוש קבוע                                |
| --                              | --       | (665)     | רווח ממימוש חברה מוחזקת                                  |
| (44)                            | 1,288    | (10,308)  | ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה                |
| (1,710)                         | (3,688)  | 3,454     | שינוי במסים נדחים, נטו                                   |
| 14                              | (255)    | 49        | שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו                 |
| 23,255                          | 14,703   | 22,286    | הוצאות מימון, נטו                                        |
| 10,466                          | (5,284)  | (12,925)  |                                                          |
|                                 |          |           | <u>שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:</u>                 |
| (53,421)                        | 124,422  | (44,724)  | ירידה (עלייה) בלקוחות והכנסות לקבל                       |
| 4,373                           | 500      | (18,172)  | ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה                        |
| (3,430)                         | (2,126)  | 3,921     | ירידה (עלייה) ביתרות חייבים חברות מוחזקות                |
| 5,548                           | 6,917    | 867       | ירידה בהכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה                    |
| 18,408                          | 118,733  | (368,578) | ירידה (עלייה) במלאי בניינים ודירות למכירה ומקרקעין לבניה |
| (425)                           | (564)    | 70        | עלייה (ירידה) ביתרות זכות חברות מוחזקות                  |
| (6,901)                         | (45,721) | 10,770    | עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים                |
| (38,897)                        | (18,838) | (7,727)   | ירידה בזכאים, בהפרשות ובהתחייבויות לבעלי מקרקעין         |
| (143)                           | --       | --        | ירידה במקדמות מביצוע עבודות בניה                         |
| (17,542)                        | 2,707    | 814       | עלייה (ירידה) במקדמות מרוכשי דירות                       |
| (92,430)                        | 186,030  | (422,759) |                                                          |
|                                 |          |           | <u>מזומנים ששולמו והתקבלו השנה עבור:</u>                 |
| (24,357)                        | (22,895) | (25,603)  | ריבית ששולמה                                             |
| 200                             | 518      | 68        | ריבית שהתקבלה                                            |
| (7,630)                         | (12,919) | (5,849)   | מסים ששולמו, נטו                                         |
| (31,787)                        | (35,296) | (31,384)  |                                                          |
| (68,122)                        | 201,204  | (400,065) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת         |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |           |           |                                                                          |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------------------------------------------------------------------------|
| 2019                            | 2020      | 2021      |                                                                          |
| אלפי ש"ח                        |           |           |                                                                          |
|                                 |           |           | <u>תזרימי מזומנים מפעילות השקעה</u>                                      |
| (3,916)                         | (1,326)   | (1,859)   | רכישת רכוש קבוע                                                          |
| (277)                           | --        | (125)     | רכישת רכוש אחר                                                           |
| 80                              | --        | 357       | תמורה ממימוש רכוש קבוע                                                   |
| (10,745)                        | (17,808)  | (45,689)  | השקעה בנדל"ן להשקעה                                                      |
| 5,000                           | 21,500    | 5,000     | קבלת דיבידנד מחברות מוחזקות                                              |
| --                              | --        | 1,664     | תמורה ממכירת חברה מוחזקת                                                 |
| (14,900)                        | (43,398)  | (17,092)  | השקעה בחברה מוחזקת, נטו                                                  |
| 31,003                          | (37,341)  | 107,957   | משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים ומזומנים בחשבונות לזמן בנקאי, נטו |
| (2,153)                         | (182)     | --        | מתן הלוואות ואשראי לזמן ארוך                                             |
| 3,161                           | 7,834     | 952       | גביית הלוואות לזמן ארוך, נטו                                             |
| (200)                           | 1,446     | 2,079     | גביית (מתן) הלוואות לזמן קצר, נטו                                        |
| 7,053                           | (69,275)  | 53,244    | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (שימשו לפעילות) השקעה                          |
|                                 |           |           | <u>תזרימי מזומנים מפעילות מימון</u>                                      |
| (14,650)                        | (17,300)  | (19,100)  | דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה                                          |
| 38,519                          | (9,756)   | 430       | אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים, נטו                              |
| --                              | --        | 49,578    | הנפקת מניות (בניכוי הוצאות הנפקה)                                        |
| 97,511                          | 66,119    | 82,199    | הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)                                    |
| 40,558                          | --        | 788,771   | קבלת הלוואות לזמן ארוך                                                   |
| --                              | (35,665)  | (356,271) | פרעון הלוואות לזמן ארוך                                                  |
| (821)                           | (1,221)   | (1,081)   | פרעון התחייבויות בגין חכירה                                              |
| (93,538)                        | (102,112) | (102,112) | פרעון אגרות חוב                                                          |
| 67,579                          | (99,935)  | 442,414   | מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון                                          |
| 6,510                           | 31,994    | 95,593    | עלייה במזומנים ושווי מזומנים                                             |
| 36,486                          | 42,996    | 74,990    | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה                                   |
| 42,996                          | 74,990    | 170,583   | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה                                     |
|                                 |           |           | <u>(א) פעילויות מהותיות שאינן במזומן</u>                                 |
| 8,903                           | 763       | 1,369     | הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה                            |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מפרטי נתונים כספיים.

באור 1 - מידע נוסף בדבר תקני IFRS חדשים לפני יישומם ואשר השפעתם הצפויה על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

תקנים חדשים, פרשנויות ותיקונים שיושמו לראשונה על ידי החברה ואשר השפעתם על המידע הכספי הנפרד של החברה הינה מהותית

א. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם - תיקון ל- IAS 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים

בחדש מאי, 2020 פרסם IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 37 הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים. התיקון מבהיר כי בבחינה האם חוזה הינו חוזה מכביד, העלויות אותן יש לקחת בחשבון הן העלויות המתייחסות במישרין לחוזה, הכוללות עלויות תוספתיות וכן הקצאה של עלויות אחרות הקשורות במישרין לקיום החוזה. התיקון ייושם באופן רטרוספקטיבי החל מיום 1 בינואר, 2022 עבור החוזים אשר הישות טרם סיימה את מחויבויותיה בגינם. יישום מוקדם אפשרי.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ב. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים

בחדש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון). התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;

התיקון ייושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון ייושם בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 2 - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2020      | 2021    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 39,551    | 94,972  |
| 35,439    | 75,611  |
| 74,990    | 170,583 |

מזומנים במטבע ישראלי  
שווי מזומנים- פקדונות לזמן קצר

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים. הפקדונות נושאים ריבית הנקבעת בהתאם לתקופת הפקדונות (0.01% - 0.25%).

באור 3 - השקעות לזמן קצר והשקעות לזמן קצר במסגרת לזמן קצר בנקאי ופקדונות משועבדים

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

א. השקעות לזמן קצר

|        |    |                          |
|--------|----|--------------------------|
| 80,159 | -- | פקדונות בתאגידים בנקאיים |
|--------|----|--------------------------|

ב. השקעות לזמן קצר במסגרת לזמן קצר בנקאי ופקדונות משועבדים

|        |       |                                                                        |
|--------|-------|------------------------------------------------------------------------|
| 32,790 | 5,053 | מזומנים בחשבונות לזמן קצר (1)                                          |
| 66     | --    | פקדונות בתאגידים בנקאיים בחשבונות לזמן קצר (1)                         |
| 101    | 107   | פקדונות משועבדים בתאגידים בנקאיים                                      |
| 32,957 | 5,160 | (1) הפקדונות והמזומנים מיועדים לשימוש בהתאם להסכמי לזמן קצר עם הבנקים. |

באור 4 - לקוחות והכנסות לקבל

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2020      | 2021   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 1,017     | 553    |
| 2,138     | 163    |
| 682       | 1,103  |
| 45,794    | 92,536 |
| 49,631    | 94,355 |

חובות פתוחים  
המחאות לגביה  
הכנסות לקבל  
לקוחות בגין חוזים עם רוכשי דירות

באור 5 - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2020      | 2021   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 6,946     | 7,607  |
| 2,782     | 5,599  |
| 515       | 381    |
| 3,515     | 2,125  |
| 657       | 6,652  |
| 2,594     | 8,113  |
| 1,741     | 2,886  |
| --        | 26,214 |
| 123       | 151    |
| 18,873    | 59,728 |

שותפים בשותפויות בשליטה משותפת  
הלוואות לבעלי מקרקעין  
הלוואות לעובדים  
חלות שוטפת של הלוואות שניתנו לזמן ארוך  
מוסדות  
הוצאות מראש\*  
מקדמות לספקים  
פקדונות דיירים בחשבונות נאמנות  
אחרים

\* - כולל סך של 6,720 אלפי ש"ח עמלות תיווך בגין חוזים עם רוכשי דירות (בשנת 2020 - 1,158 אלפי ש"ח).

## באור 6 - מסים על ההכנסה

## א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

## ב. 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 הפרוייקטים במהלך תקופת הבניה ומוכרות בניכוי לצורכי מס כחלק מעלות הפרוייקט עם ההכרה ברווח לצרכי מס. הפסדים ממכירת דירות מוכרים על בסיס המימוש בפועל ובהתקיים התנאים המפורטים בסעיף 8א' לפקודת מס הכנסה.

## ג. שעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021, 2020 ו-2019 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

## ד. הפסדים מועברים לצרכי מס

הפסדי הון לצרכי מס המועברים לשנים הבאות מגיעים ליום 31 בדצמבר 2021 לסך של כ- 3,613 אלפי ש"ח. הפסדים אלו ניתנים לניצול כנגד רווחי הון בלבד.

החברה יצרה מיסים נדחים בגין הפסדי הון מועברים בסך של כ- 831 אלפי ש"ח.

## ה. שומות מס

לחברה שומות סופיות מתוקף הוראות פקודת מס הכנסה עד וכולל שנת המס 2017.

## באור 6 - מסים על ההכנסה - המשך

## ו. מסים נדחים

ההרכב:

| דוחות על רווח או הפסד        |      |      | דוחות על המצב |      |
|------------------------------|------|------|---------------|------|
| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      | 31 בדצמבר     |      |
| 2019                         | 2020 | 2021 | 2020          | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |               |      |

## התחייבויות מסים נדחים

הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה

|       |    |         |    |         |
|-------|----|---------|----|---------|
| 1,697 | -- | (4,297) | -- | (4,297) |
|-------|----|---------|----|---------|

## נכסי מסים נדחים

הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה הפסדים לצרכי מס הטבות לעובדים אחרים

|     |       |      |       |       |
|-----|-------|------|-------|-------|
|     | 3,702 | (50) | 2,003 | 1,953 |
|     |       | 831  | --    | 831   |
| 114 | (120) | 162  | 704   | 971   |
| (7) | 107   | (54) | 221   | 62    |
| 107 | 3,689 | 889  | 2,928 | 3,817 |

הכנסות (הוצאות) מסים נדחים

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
| 1,804 | 3,689 | (3,408) |
|-------|-------|---------|

נכסי (התחייבויות) מסים נדחים, נטו

|       |       |
|-------|-------|
| 2,928 | (480) |
|-------|-------|

## ז. מסים על ההכנסה הכלולים בפרטי נתונים כספיים מתוך דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |        |
|------------------------------|---------|--------|
| 2019                         | 2020    | 2021   |
| אלפי ש"ח                     |         |        |
| 11,044                       | 13,955  | 8,372  |
| (1,804)                      | (3,689) | 3,408  |
| 9,240                        | 10,266  | 11,780 |
| 9,334                        | 10,266  | 11,826 |
| (94)                         | --      | (46)   |
| 9,240                        | 10,266  | 11,780 |

מסים שוטפים  
מסים נדחיםנזקף לרווח והפסד  
נזקף לרווח כולל אחר

## באור 7 - קבלנים וספקים

| 31 בדצמבר |        | חובות פתוחים<br>המחאות לפרעון<br>הוצאות לשלם |
|-----------|--------|----------------------------------------------|
| 2020      | 2021   |                                              |
| אלפי ש"ח  |        |                                              |
| 12,342    | 9,332  |                                              |
| 2,816     | 1,460  |                                              |
| 42,956    | 83,872 |                                              |
| 58,114    | 94,664 |                                              |

## באור 8 - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר |        | עובדים ומוסדות בגין שכר<br>מוסדות<br>שותפים בעסקאות משותפות וחברות קשורות<br>הוצאות לשלם<br>חלות שוטפת של התחייבויות בגין חכירה<br>אחרים |
|-----------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2020      | 2021   |                                                                                                                                          |
| אלפי ש"ח  |        |                                                                                                                                          |
| 6,355     | 6,253  |                                                                                                                                          |
| 4,947     | 2,545  |                                                                                                                                          |
| 9,015     | 9,010  |                                                                                                                                          |
| 5,372     | 3,792  |                                                                                                                                          |
| 984       | 1,145  |                                                                                                                                          |
| 105       | 148    |                                                                                                                                          |
| 26,778    | 22,893 |                                                                                                                                          |

## באור 9 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות

## א. יתרות עם חברות מוחזקות

| ליום 31 בדצמבר |       | בסיס<br>הצמדה | שעור<br>ריבית<br>% |                                 |
|----------------|-------|---------------|--------------------|---------------------------------|
| 2020           | 2021  |               |                    |                                 |
| אלפי ש"ח       |       |               |                    |                                 |
| 5,936          | 2,630 | לא צמוד       | --                 | יתרת חוב שוטפת חברה בת          |
| 1,088          | 473   | לא צמוד       | --                 | יתרות חובה שוטפות חברות מוחזקות |
| 2,946          | 1,043 | לא צמוד       | --                 | יתרת חוב חברות בנות ומוחזקות    |
| 4,976          | 5,817 | מדד           | 4                  | יתרת זכות שוטפת חברה בת         |
| 470            | --    | לא צמוד       | --                 | יתרת זכות שוטפת חברה בת         |
| 4,090          | 3,459 | לא צמוד       | 2.6                | יתרת זכות שוטפת חברה מוחזקת     |

## ב. הכנסות והוצאות מימון מחברות מוחזקות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |              |
|------------------------------|------|------|--------------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |              |
| אלפי ש"ח                     |      |      |              |
| 91                           | 200  | 948  | הכנסות מימון |
| 292                          | 283  | 435  | הוצאות מימון |

באור 9 - הלוואות, יתרות והתקשרויות מהותיות עם חברות מוחזקות - המשך

## ג. עסקאות עם חברות מוחזקות

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |

## הכנסות:

|       |       |       |                                |
|-------|-------|-------|--------------------------------|
| 3,792 | 3,057 | 2,948 | מהשתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות |
| 530   | 600   | 600   | מדמי ניהול                     |

## הוצאות:

|       |       |       |                                 |
|-------|-------|-------|---------------------------------|
| 6,097 | 4,315 | 1,269 | מקבלת שרותי עבודה               |
| 1,129 | 957   | 1,063 | משרותי בדק והשכרת ציוד מכני כבד |

## ד. התקשרויות

החברה התקשרה בהסכם עם סיוון אשר על פיו תשתתף סיוון בהוצאות הנהלה וכלליות של החברה בתמורה למתן שירותי ניהול ומשרד.

סכום ההשתתפות בהוצאות ייקבע על ידי הצדדים בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של סיוון ביחס למחזור הכנסותיה של החברה. בשנים 2021, 2020 ו-2019, נשאה סיוון בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,688 אלפי ש"ח, של כ- 2,797 אלפי ש"ח, וכ- 3,520 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של מנכ"ל החברה כדירקטור בסיוון זכאית החברה לדמי ניהול חודשיים בסך של 15 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ וזאת עד לסוף חודש פברואר, 2019. החל מחודש מרס, 2019, הועלו דמי הניהול לאמורים לסך של 50 אלף ש"ח בחודש בתוספת מע"מ.

באור 10 - גילוי והצגה של מכשירים פיננסיים

א. סיווג מכשירים פיננסיים

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

נכסים פיננסיים:

|         |           |
|---------|-----------|
| 74,990  | 170,583   |
| 113,116 | 5,160     |
| 76,622  | 142,851   |
| 558,183 | 1,005,863 |

מזומנים ושווי מזומנים

פקדונות לזמן קצר

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכוני שוק, סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים המזומנים בגין שיעור ריבית. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכוני השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה.

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות ובניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת הקבוצה לסיכונים אשראי.

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרג גבוה, מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים.

הכנסות ממכירת יחידות דיור הינן מול מספר 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.

הלוואות לבעלי מקרקעין מובטחות בזכויות במקרקעין ששועבדו לטובת החברה.

חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח היתה כדלקמן:

באור 10 - גילוי והצגה של מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

| 31 בדצמבר |         |                       |
|-----------|---------|-----------------------|
| 2020      | 2021    |                       |
| אלפי ש"ח  |         |                       |
| 74,990    | 170,583 | מזומנים ושווי מזומנים |
| 113,116   | 5,160   | השקעות לזמן קצר       |
| 73,676    | 141,808 | לקוחות וחייבים אחרים  |
| 2,946     | 1,043   | הלוואות לזמן ארוך     |
| 264,728   | 318,594 |                       |

1. סיכון שיעור ריבית

סיכון שיעור הריבית של החברה, נובע בעיקר מהלוואות. ההלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנה חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. החברה נוהגת לממן חלק ניכר מהיקפי הפרויקטים בהלוואות בריבית משתנה ("פריים") וזאת במסגרת הסכמי לוו סגורים עם הבנקים. כל שינוי בשיעור ריבית "הפריים" יגרום לשינוי בעלויות המימון של החברה.

2. סיכון מדד המחירים לצרכן

לחברה התחייבויות פיננסיות אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. כמו כן לחברה נכסים פיננסיים אשר צמודים לשינויים במדד זה. הסכום נטו של התחייבויות פיננסיות אשר צמודות למדד המחירים לצרכן ושבגינן קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד זה הינו כ- 14,842 אלפי ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2021.

3. סיכון מדד תשומות הבניה

התייקרויות תשומות הבניה, עשויה להשפיע על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה עימם היא עובדת, הצמודים לשינויים במדד זה. בכדי להקטין את הסיכון הכרוך בשינוי במדד תשומות הבניה, נוהגת החברה להצמיד את מחירי הדירות אותם היא משווקת לשינויים במדד ובכך למזער את החשיפה לעלייתו. להערכת החברה קיימת התאמה בין מחירי הנדל"ן של החברה בפרויקטים השונים לבין השינויים במדד, לפיכך שינויים במדד אמורים לבוא לידי ביטוי בתמורה מהמכירות.

4. סיכון נזילות

הוא הסיכון שהחברה תיתקל בקשיים כספיים כדי לעמוד בהתקשרויות הקשורות למכשירים פיננסיים. מטרת החברה היא לשמר יחס סביר בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכת יתר, הלוואות מבנקים ואגרות חוב.

באור 10 - גילוי והצגה של מכשירים פיננסיים - המשך

## ג. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הכנסות לקבל, השקעה בבטוחות סחירות, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

הטבלה שלהלן מפרטת את היתרה בדוחות הכספיים והשווי ההוגן של קבוצת מכשירים פיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על-פי שוויים ההוגן.

| שווי הוגן מבוסס על מחירי שוק מצוטטים נכון לתאריך הדיווח. |      | יתרה ליום 31 בדצמבר |      |
|----------------------------------------------------------|------|---------------------|------|
| שווי הוגן ליום 31 בדצמבר                                 | 2021 | 2020                | 2021 |
| אלפי ש"ח                                                 |      |                     |      |

## התחייבויות פיננסיות:

| אגרות חוב | 276,567 | 297,754 | 291,213 | 311,855 |
|-----------|---------|---------|---------|---------|
|-----------|---------|---------|---------|---------|

## ד. טבלאות סיכון ריבית ונזילות

## התחייבויות פיננסיות

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותנים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

הטבלה כוללת תזרימים הן בגין ריבית והן בגין קרן:

## ליום 31 בדצמבר 2021

| שנה ראשונה | שנה שניה | שנה שלישית | שנה רביעית | שנה חמישית ואילך | סה"כ      |
|------------|----------|------------|------------|------------------|-----------|
| 142,475    | 468,687  | --         | --         | --               | 611,162   |
| 94,665     | --       | --         | --         | --               | 94,665    |
| 29,602     | --       | --         | --         | --               | 29,602    |
| 1,625      | 1,279    | 1,078      | 848        | 7,117            | 11,947    |
| 62,371     | 102,683  | 67,757     | 67,031     | --               | 299,842   |
| 330,738    | 572,649  | 68,835     | 67,879     | 7,117            | 1,047,218 |

## הלוואות מתאגידים

## בנקאיים

## קבלנים וספקים

## זכאים ויתרות זכות אחרות

## התחייבויות בגין חכירות

## אגרות חוב

## ליום 31 בדצמבר 2020

| שנה ראשונה | שנה שניה | שנה שלישית | שנה רביעית | שנה חמישית ואילך | סה"כ    |
|------------|----------|------------|------------|------------------|---------|
| 175,396    | 40,578   | --         | --         | --               | 215,974 |
| 58,814     | --       | --         | --         | --               | 58,814  |
| 36,314     | --       | --         | --         | --               | 36,314  |
| 1,661      | 1,364    | 1,119      | 998        | 7,466            | 12,608  |
| 114,492    | 50,658   | 75,109     | 43,504     | 41,655           | 325,418 |
| 386,677    | 92,600   | 76,228     | 44,502     | 49,121           | 649,128 |

## הלוואות מתאגידים

## בנקאיים

## קבלנים וספקים

## זכאים ויתרות זכות אחרות

## התחייבויות בגין חכירות

## אגרות חוב

באור 11 - אירועים לאחר תאריך הדיווח

ביום 9 במרס, 2022 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3,500 אלפי ש"ח.



חלק ד' – פרטים נוספים על החברה

## פרק ד - פרטים נוספים על החברה

### תוכן העניינים

| <u>סעיף</u> | <u>עמוד</u> |
|-------------|-------------|
| -           | 2           |
| 1           | 3           |
| 2           | 3           |
| 3           | 3           |
| 4           | 4           |
| 5           | 5           |
| 6           | 6           |
| 7           | 6           |
| 8           | 6           |
| 9           | 7           |
| 10          | 10          |
| 11          | 11          |
| 12          | 14          |
| 13          | 14          |
| 14          | 14          |
| 15          | 15          |
| 16          | 17          |
| 17          | 18          |
| 18          | 18          |
| 19          | 18          |
| 20          | 18          |

ההפניה לתקנות בחלק זה הינה לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970, לפי העניין.

## פרטי החברה

|                       |                                                  |
|-----------------------|--------------------------------------------------|
| שם החברה:             | צ.מ.ח המרמן בע"מ ("החברה")                       |
| מס' חברה ברשם החברות: | 512531203                                        |
| מען רשום:             | פרופ' דן שכטמן 10, חדרה, ת.ד 1049, מיקוד 3811001 |
| (תקנה 25א)            |                                                  |
| טלפון:                | 076-5315800                                      |
| (תקנה 25א)            |                                                  |
| פקסימיליה:            | 04-8214724                                       |
| (תקנה 25א)            |                                                  |
| כתובת דוא"ל:          | info@zhg.co.il                                   |
| (תקנה 25א)            |                                                  |
| תאריך המאזן:          | 31 בדצמבר 2021                                   |
| (תקנה 9)              |                                                  |
| תאריך הדוח:           | 9 במרס 2022                                      |
| (תקנות 1 ו-7)         |                                                  |
| תקופת הדוח:           | 1 בינואר 2021 - 31 בדצמבר 2021                   |

### 1. תקנה 19 - דוח מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר החברה פרסמה בד בבד עם דוח זה.

### 2. תקנה 10א - תמצית דוחות על הרווח הכולל

לתמצית דוחות על הרווח הכולל של החברה לכל אחד מן הרבעונים בשנת 2021, ראה סעיף 6 לדוח הדירקטוריון.

### 3. תקנה 10ג - שימוש בתמורות ניירות הערך

ביום 18 בפברואר 2021 הנפיקה החברה לציבור 80,000,000 ש"ח ערך נקוב אגרות חוב (סדרה ו') של החברה, בדרך של הרחבת סדרה על-פי דוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 17 בפברואר, 2021<sup>1</sup> וזאת בתמורה לסך כולל (ברוטו) של 84,000,000 ש"ח. במסגרת דוח הצעת המדף ציינה החברה כי בכוונתה להשתמש בכספי תמורת ההנפקה לשם מחזור חוב קיים ולפעילותה השוטפת. נכון לתאריך הדוח החברה עשתה שימוש בסכום זה לצורך פעילותה השוטפת ולהשקעה בפרויקטים.

ביום 10 במאי 2021 הקצתה החברה לכלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ במסגרת הנפקה פרטית מהותית (שאינה חריגה) 1,923,077 מניות רגילות של החברה במחיר של 26 ש"ח למניה ובתמורה לסך כולל (ברוטו) של 50 מיליון ש"ח. לפרטים נוספים אודות ההקצאה כאמור ראה דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2021 אסמכתא מספר: (01-2021-078714). נכון לתאריך הדוח, שימשה תמורת ההנפקה לפעילותה השוטפת של החברה ולהשקע בפרויקטים.

---

<sup>1</sup> אסמכתא מספר : 2021-01-020152.

4. תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות<sup>2</sup>

| שם החברה                                        | סוג המניה | כמות מניות | סה"כ ערך נקוב (בש"ח, אלא אם צויין אחרת) | ערכם בדוח הכספי הנפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) | שיעור ההחזקה |                    |             |                        | יתרת אגרות החוב וההלוואות בדוח על המצב הכספי המותאם ליום 31 בדצמבר 2021 (באלפי ש"ח) ועיקר תנאיהן |
|-------------------------------------------------|-----------|------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|-------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 |           |            |                                         |                                                                | במניה        | בהון המניות המונפק | בכוח ההצבעה | בסמכות למנות דירקטורים |                                                                                                  |
| ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ <sup>3</sup>            | רגילה     | 10,100     | 1 ש"ח                                   | 5,271                                                          | 100%         | 100%               | 100%        | 100%                   | --                                                                                               |
| סיון ביצוע בע"מ                                 | רגילה     | 500        | 1 ש"ח                                   | 63,281                                                         | 50%          | 50%                | 50%         | 50%                    | --                                                                                               |
| קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס בע"מ                | רגילה     | 202        | 1 ש"ח                                   | (746)                                                          | 50%          | 50%                | 50%         | 50%                    | הלוואה <sup>4</sup> 12,469 בריבית 2.45%                                                          |
| צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ                | רגילה     | 100        | 1 ש"ח                                   | (121)                                                          | 50%          | 50%                | 50%         | 50%                    | הלוואה <sup>4</sup> 5,650 בריבית 2.45%                                                           |
| החברה לפינוי בינוי- רמת השקמה בע"מ              | רגילה     | 2,000      | 1 ש"ח                                   | 13,685                                                         | 50%          | 50%                | 50%         | 50%                    | הלוואה <sup>4</sup> 20,821 בריבית 2.45%                                                          |
| קבוצת אבן השהם                                  | רגילה     | 2,000      | 1 ש"ח                                   | 15,830                                                         | 50%          | 50%                | 50%         | 50%                    | --                                                                                               |
| קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה <sup>5</sup> | לי"ר      | לי"ר       | לי"ר                                    | 45,948                                                         | לי"ר         | לי"ר               | 50%         | לי"ר                   | 1,043 הלוואה ריבית 2.45%                                                                         |

<sup>2</sup> לא כולל חברות שלמועד הדוח אינן פעילות או חברות שאינן מהותיות בחברות מוחזקות נוספות, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021 המצורפים בחלק ג' לדוח.

<sup>3</sup> יצוין, כי למועד הדוח פועלת החברה למיזוגה של ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ עם ולתוך החברה בהליך מיזוג סטטוטורי (לא מהותי). המיזוג כאמור כפוף להתקיימותם של תנאים מתלים וככל ויאושר יבוצע בתוקף מיום 3 בינואר 2022.

<sup>4</sup> מוצג כחלק מהשקעה בחברות מוחזקות בדוחות הכספיים.

<sup>5</sup> שותפות רשומה, בה מחזיקה החברה ב-50% מהזכויות, אשר מחזיקה ב-100% מניות של חברת ק.צ. שער העיר ניהול ואחזקה בע"מ. הנתונים מתייחסים לדוחותיה המאוחדים.

**5. תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בת ובחברות כלולות מהותיות בתקופת הדוח**

להלן פירוט ההשקעות של החברה בחברות הבנות ובחברות הכלולות בשנת 2021<sup>6</sup>:

| תאריך      | שם החברה                           | מהות הקשר לחברה | סכום ההשקעה<br>(ש"ח) | מהות ההשקעה                               |
|------------|------------------------------------|-----------------|----------------------|-------------------------------------------|
| 15/02/2021 | קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה | חברה כלולה      | 1,000,000            | לצורך פרעון הלוואה בנקאית כנגד הנכס המניב |
| 04/05/2021 |                                    |                 | 2,750,000            |                                           |
| 07/07/2021 |                                    |                 | 1,000,000            |                                           |
| 09/08/2021 |                                    |                 | 1,000,000            |                                           |

לפרטים נוספים אודות שינויים בהשקעות של החברה כאמור, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2020 המצורפים בחלק ג' לדוח.

<sup>6</sup> לא כולל הלוואות האמורות בה"ש 4.

6. תקנה 13 - הכנסות של חברות בת וחברות כלולות מהותיות והכנסות מהן<sup>7</sup>

| הכנסות החברה מהחברה המוחזקת                                                                                |                   |                                                                                               |                   |                                                                                              |                  | רווח (הפסד) כולל של החברה המוחזקת (מותאם לתאריך הדוח על המצב הכספי) <sup>8</sup> |                      | שם החברה המוחזקת                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------|
| מדידת                                                                                                      |                   | מדיבידנד                                                                                      |                   | מדימי ניהול                                                                                  |                  | רווח (הפסד) נקי                                                                  | רווח (הפסד) כולל אחר |                                    |
| שנתקבלה לאחר יום 31.12.2021 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2021 או בגין תקופה שלאחר מכן) ומועד התשלום | שנתקבלה בשנת 2021 | שנתקבלו לאחר יום 31.12.2021 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2021 או בגין תקופה שלאחר מכן) | שנתקבלו בשנת 2021 | שנתקבל לאחר יום 31.12.2021 או שהחברה זכאית לקבלו (הכל בגין שנת 2021 או בגין תקופה שלאחר מכן) | שנתקבל בשנת 2021 |                                                                                  |                      |                                    |
| (באלפי ש"ח)                                                                                                |                   |                                                                                               |                   |                                                                                              |                  |                                                                                  |                      |                                    |
| --                                                                                                         | --                | --                                                                                            | --                | --                                                                                           | --               | 20                                                                               | 697                  | ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ            |
| --                                                                                                         | --                | 150                                                                                           | 600               | --                                                                                           | 5,000            | (5)                                                                              | 23,438               | סיון ביצוע בע"מ                    |
| 252                                                                                                        | --                | --                                                                                            | --                | --                                                                                           | --               | --                                                                               | (493)                | קבוצת רוזיו מתחם ויצמן פנקס בע"מ   |
| 148                                                                                                        | --                | --                                                                                            | --                | --                                                                                           | --               | --                                                                               | (85)                 | צמח הולמס מרכזי ספורט ונופש בע"מ   |
| 506                                                                                                        | --                | --                                                                                            | --                | --                                                                                           | --               | --                                                                               | (1,315)              | החברה לפינוי בינוי- רמת השקמה בע"מ |
| --                                                                                                         | --                | --                                                                                            | --                | --                                                                                           | --               | --                                                                               | 362                  | קבוצת אבן השוהם                    |
| --                                                                                                         | --                | --                                                                                            | --                | --                                                                                           | --               | --                                                                               | 8,571                | קיבולים נכסים והשקעות שותפות רשומה |

7. תקנה 14 – רשימת הלוואות

מתן הלוואות אינו אחד מעיסוקיה העיקריים של החברה.

8. תקנה 20 - מסחר בבורסה

8.1. לפרטים בדבר ניירות הערך שהנפיקה החברה אשר נרשמו למסחר בבורסה במהלך שנת 2021 ועד למועד הדוח, ראה סעיף 3 לחלק זה.

8.2. בשנת 2021 ועד למועד הדוח לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של החברה.

<sup>7</sup> לא כולל חברות שלמועד הדוח אינן פעילות או חברות שאינן מהותיות.  
<sup>8</sup> חלק החברה ברווח (הפסד).

**9. תקנה 21 - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה בחברה**

להלן פרטים בדבר התגמולים כפי שהוכרו בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2021, בשל כל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בחברה בשליטתה, ואשר ניתנו לו בקשר עם כהונתו בחברה או בחברה בשליטתה וכן תגמולים לבעלי עניין בחברה בקשר עם שירותים שנתנו כבעלי תפקיד בחברה (בש"ח):

| סה"כ                             | תגמולים אחרים            |            |       | תגמולים בעבור שירותים <sup>(1)</sup> |      |           |           |                     |         | פרטי מקבל התגמולים                       |            |                               |               |
|----------------------------------|--------------------------|------------|-------|--------------------------------------|------|-----------|-----------|---------------------|---------|------------------------------------------|------------|-------------------------------|---------------|
|                                  | אחר                      | דמי שכירות | ריבית | אחר <sup>(2)</sup>                   | עמלה | דמי ייעוץ | דמי ניהול | מענק <sup>(7)</sup> | שכר     | שיעור החזקה בהון התאגיד למועד פרסום הדוח | היקף המשרה | תפקיד                         | שם            |
| 2,181,204                        | --                       | --         | --    | 190,955                              | --   | --        | 1,200,000 | 790,249             | --      | 6.68% <sup>(3)</sup>                     | מלאה       | מנכ"ל ודירקטור                | חיים פייגלין  |
| 1,825,825                        | --                       | --         | --    | 136,205                              | --   | --        | 1,080,000 | 609,620             | --      | 5.64% <sup>(4)</sup>                     | מלאה       | דירקטור ומשנה למנכ"ל ייזום    | רן בן אברהם   |
| 1,485,291                        | --                       | --         | --    | 133,595                              | --   | --        | 864,000   | 487,696             | --      | 1.46% <sup>(5)</sup>                     | מלאה       | יו"ר דירקטוריון               | אבי בן אברהם  |
| 1,440,046                        | --                       | --         | --    | 109,940                              | --   | --        | --        | 389,078             | 941,028 | 0.92%                                    | מלאה       | משנה למנכ"ל תפעול             | מרדכי לוזון   |
| 1,311,782                        | --                       | --         | --    | 68,373                               | --   | --        | --        | 327,913             | 915,496 | -                                        | מלאה       | משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי | עדי פארי הרפז |
| <b>תגמולים לבעלי עניין בחברה</b> |                          |            |       |                                      |      |           |           |                     |         |                                          |            |                               |               |
| 492,592                          | דירקטורים <sup>(6)</sup> |            |       |                                      |      |           |           |                     |         |                                          |            |                               |               |

- (1) במונחי עלות לחברה.
- (2) מייצג סכומים בגין החזר הוצאות אש"ל והחזקת רכב.
- (3) החזקותיו של מר חיים פייגלין בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר פייגלין בכל הון המניות של צ.מ.ח תשתית ופיתוח (1996) בע"מ ("צמח תשתית"), המחזיקה בכ-2.51% מהונה המונפק והנפרע של החברה וכן ב-50.005% מהון המניות של רובגיל עדי בע"מ ("רובגיל") המחזיקה בכ-9.09% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- (4) החזקותיו של מר רן בן אברהם בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר רן בן אברהם ב-33.3% מהון המניות של בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ ("בטליון"), המחזיקה בכ-10.87% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- (5) החזקותיו של מר אבי בן אברהם בטבלה זו מייצגות את החזקותיו במניות החברה במישרין. בנוסף מחזיק מר אבי בן אברהם ב-33.3% מהון המניות של בטליון, המחזיקה בכ-10.87% מהונה המונפק והנפרע של החברה.
- (6) למעט חיים פייגלין, רן בן אברהם ואבי בן אברהם. הגמול המפורט לעיל הינו גמול שנתי וגמול השתתפות שנתי לדירקטורים ואשר נקבע על-פי "הסכום הקבוע" כהגדרתו בתוספת השנייה ובתוספת השלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות דירקטור חיצוני), התש"ס 2000 ("תקנות הגמול"), בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כאמור בתקנות הגמול, כפי שתהא מעת לעת.
- (7) הנתונים מייצגים מענקים בהתאם לנוסחת מענק מדיד על פי מדיניות התגמול של החברה וכן מענקים בשיקול דעת. ביחס לה"ה פייגלין, אבי בן אברהם ורן בן אברהם – הסכום מייצג מענק על פי נוסחת המענק המדיד בגין שנת 2021 הקבועה במדיניות התגמול; ביחס למר לוזון והגב' פארי הרפז הסכומים מייצגים מענק על פי נוסחת המענק המדיד בגין שנת 2021 הקבועה במדיניות התגמול וכן מענק בשיקול דעת בגין שנת 2020 ששולם בתחילת 2021 בגובה של משכורת אחת;

### פירוט תנאי העסקה

**מר חיים פייגלין, מנכ"ל ודירקטור** – לפירוט תנאי העסקתו של מר חיים פייגלין בחברה באמצעות צמח תשתית ראה סעיפים 1.1 ו-1.4 לדוח עסקה שצורף לדיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ("תקנות בעל שליטה"), כפי שפורסם ביום 16 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-096799) ("דוח זימון ספטמבר 2019").

**מר רן בן אברהם, משנה למנכ"ל ייזום ודירקטור** – לפירוט תנאי העסקתו של מר רן בן אברהם בחברה באמצעות בטליון ראה סעיפים 1.3 ו-1.4 לדוח זימון ספטמבר 2019.

**מר אבי בן אברהם, יו"ר דירקטוריון** – לפירוט תנאי העסקתו של מר אבי בן אברהם בחברה באמצעות בטליון ראה סעיפים 1.2 ו-1.4 לדוח זימון ספטמבר 2019.

**מר מרדכי לוזון, משנה למנכ"ל תפעול** – מר מרדכי לוזון מועסק בחברה, במשרה מלאה, בתפקיד משנה למנכ"ל תפעול ומנכ"ל חברת מלגס ניהול כח אדם בע"מ. מר לוזון זכאי לשכר חודשי בסך של 50,400 ש"ח ברוטו. החל ממשכורת ינואר 2022 עודכן שכרו לסך של 60,000 ש"ח ברוטו. בנוסף, זכאי מר לוזון לתשלום משכורת אחת נוספת בכל שנת עבודה מלאה, אשר תשולם בשני תשלומים במהלך כל שנת עבודה. מר לוזון זכאי ל-24 ימי חופשה בשנה ולימי מחלה כהגדרתם בחוק דמי מחלה, התשל"ו-1976 וכן זכאי לרכב מסוג שברולט בלייזר או שווה ערך לרכב מסוג זה. החברה נושאת בכל ההוצאות הכרוכות בשימוש ברכב (רישוי, ביטוח, דלק, תיקונים וכיו"ב). ביום 9 במרס 2022 דירקטוריון החברה אישר לאחר אישורה של ועדת התגמול, מענק בשיקול דעת בסך של שלוש משכורות בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

**הגב' עדי פארי הרפז, משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי** – הגב' עדי פארי הרפז מועסקת במשרה מלאה בתפקיד משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי. הגב' פארי הרפז זכאית לשכר חודשי בסך של 49,350 ש"ח ברוטו. יתר תנאי העסקתה של הגב' פארי הרפז זהים לתנאי העסקתו של מר לוזון למעט כי הגב' פארי הרפז זכאית ל-21 ימי חופשה בשנה ולרכב מסוג אאודי Q3 או שווה ערך לרכב מסוג זה. ביום 28 בדצמבר 2022 הודיעה גב' פארי הרפז על סיום העסקתה בחברה החל מיום 31 במרס 2022. ביום 9 במרס 2022 דירקטוריון החברה אישר לאחר אישורה של ועדת התגמול, מענק בשיקול דעת בסך של שלוש משכורות בהתאם בהתאם למדיניות התגמול של החברה.

#### **מענק שנתי**

לפרטים בדבר אופן מענקים שנתיים להם זכאים נושאי המשרה הבכירה בחברה – ראה פרק ג' למדיניות התגמול של החברה אשר צורפה כנספח א' לדוח זימון ספטמבר 2019.

**כמו כן נושאי המשרה המופיעים בטבלה שלעיל מחזיקים בכתבי פטור שיפוי וכן מבוטחים בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמפורט כדלקמן:**

#### **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה:**

הכיסוי הביטוחי הינו לחבויות שיוטלו על נושאי משרה בחברה, ויחולו על כל מעשה או מחדל שמקובל לבטח בהם נושאי משרה בתנאי ביטוח מקובלים, באותה עת, בקרב חברות ביטוח ובכפוף להוראות כל דין. תקופת הפוליסה: 01.12.2021-30.11.2022 סכום הכיסוי הביטוחי הינו עד 20 מיליון דולר ארה"ב, למקרה ולתקופה. סכום ההשתתפות העצמית של החברה – 10,000 דולר ארה"ב, למעט לגבי תביעות המוגשות כנגד החברה שעניינן ניירות הערך של החברה הנסחרים בבורסה בישראל, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה ל-50,000 דולר ארה"ב, וכן למעט תביעות המוגשות בארה"ב ובקנדה, בהן ההשתתפות העצמית נקבעה ל-35,000 דולר ארה"ב. הפרמיה השנתית אותה משלמת החברה בגין הפוליסה האמורה הינה בסך של עד 55 אלף דולר ארה"ב.

#### **כתבי פטור:**

בהתאם לנוסח כתב הפטור, התחייבות החברה, בכפוף להוראות הדין, הינה לפטור נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה וכן בשל כל אירוע, עילה, חבות, הוצאה או נזק אחרים אשר מתן פטור בגינם יהיה אפשרי על-פי הוראות חוק החברות התשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), בעת הרלוונטית לאישור הפטור. על אף האמור לעיל, החברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה או בקשר עם החלטה או עסקה שלבעלי השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

#### **כתבי שיפוי:**

בהתאם לנוסח כתב השיפוי, התחייבות החברה, בכפוף להוראות הדין, לשפות כל אחד מהדירקטורים בחברה בשל כל חבות או הוצאה, שתוטל עליו או שיוציא עקב פעולה שעשה או שיעשה (או שנמנע או שימנע מלעשות) בתום לב, בעת כהונתו כנושא משרה בחברה ובתוקף היותו נושא משרה בחברה, לרבות פעולה שעשה (או שימנע מלעשות) לפני מועד כתב השיפוי, הקשורה במישרין או בעקיפין לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בכתב השיפוי, או לכל הקשור בהם, במישרין או בעקיפין. כתב השיפוי מתייחס גם לפעילות של נושא המשרה בכל חברה בת של החברה וכן לכל חברה בה מילא נושא המשרה תפקיד כלשהו מטעם החברה, אלא אם הקשר הדברים מחייב אחרת. סכום השיפוי שניתן על פי כתבי ההתחייבות לשיפוי, לכל נושאי המשרה (לרבות הדירקטורים) בחברה, במצטבר, למקרה, בניכוי תשלומי תגמולי הביטוח, הוגבל לשיעור של 25% מהון החברה, בהתאם לדוחות הכספיים המאוחדים המבוקרים האחרונים של החברה, כפי שהיו נכון למועד תשלום השיפוי בפועל.

לפרטים נוספים אודות כתבי הפטור והשיפוי כאמור, ראה דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 29 באפריל 2018 (אסמכתא מספר: 2018-01-034056); וכן לפרטים בדבר הארכת תוקף כתבי הפטור והשיפוי לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה ראה דוח מידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 30 בנובמבר 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-174513) ("דוח זימון נובמבר 2021").

## 10. תקנה 21א. השליטה בתאגיד

למועד דוח זה, כל אחד מבעלי המניות המפורטים להלן נמנה על בעלי השליטה בחברה, מכוח הסכם בעלי המניות שבין בעלי מניות אלה:<sup>9</sup> (1) בטליון; (2) אבי בן אברהם; (3) רן בן אברהם; (4) שלמה שרון; (5) חיים פייגלין; (6) רובגיל; (7) צמח תשתית; (8) מתי גרינהולץ; (9) תמר ברעם; (10) ענת שרון.<sup>15</sup>

ביום 23 ביוני 2021 נפטרה הגב' תהילה פייגלין ("המנוחה") אשר הייתה עד למועד זה מבעלי השליטה בחברה מכוח הסכם בעלי המניות כאמור. ביום 17 באוקטובר 2021 ניתן 'צו קיום צוואה' בקשר עם עיזבונה של המנוחה, אשר כולל, בין היתר, את אחזקותיה של המנוחה במניות החברה בשיעור של כ-7.43% מהונה המונפק והנפרע ("מניות העיזבון"). בהתאם להוראות צוואת המנוחה, מניות העיזבון הועברו לגב' מתי גרינהולץ, לגב' תמר ברעם ולמר חיים פייגלין בשיעורים של 2.97%, 1.49% ו-2.97% מהון החברה, בהתאמה. למיטב ידיעת החברה, ביום 23 בנובמבר 2021 הושלמה העברת מניות העיזבון כאמור. לפרטים נוספים בדבר בעלי השליטה בחברה ואחזקותיהם לאחר השלמת חלוקת מניות העיזבון ראה דיווחים מיידיים של החברה מהימים 18 באוקטובר 2021, 3 ו-24 בנובמבר 2021 (אסמכתאות מספר: 2021-01-156858, 2021-01-162933, 2021-01-162966, 2021-01-162960 ו-2021-01-170535).

<sup>9</sup> בין בעלי המניות האמורים נחתם הסכם המסדיר את שליטתם המשותפת בחברה שתנאיו העיקריים הינם כדלקמן: (1) קבוצת בן אברהם - בטליון, אבי בן אברהם, רן בן אברהם, שלמה שרון וענת שרון; (2) קבוצת פייגלין - חיים פייגלין, רובגיל, צמח תשתית, מתי גרינהולץ ותמר ברעם. **דירקטוריון** – הצדדים להסכם בעלי המניות יצביעו באסיפות הכלליות, אשר תכנסנה לשם כך, עבור מינוי דירקטורים לדירקטוריון החברה כך שכל קבוצה המחזיקה במניות גרעין השליטה, תהיינה זכאיות למנות דירקטור אחד, לפי בחירתה, בגין כל החזקה של 10% מהון המניות המונפק של החברה (להלן: "**המודד**"). כמו כן נקבע, כי במקרה של הקצאות של מניות החברה לציבור ו/או מהמרה ו/או מימוש של ניירות ערך המיררים של החברה, יופחת המודד באופן יחסי לדילול שיבצע כתוצאה מהקצאה ו/או מהמרה ו/או מימוש כאמור. בכל מקרה, קבוצה המחזיקה במניות גרעין השליטה, לא תהיה זכאית למנות יותר משני חברי דירקטוריון לדירקטוריון החברה. ירד שיעור החזקותיה של אחת מהקבוצות באופן המחייב את הפסקת כהונתו של אחד הדירקטורים מטעמה, יתפטר אותו הדירקטור ובמידת הצורך יצביעו הצדדים להסכם בעלי המניות פה אחד באסיפה הכללית על סיום כהונתו של אחד מהדירקטורים שמינתה אותה קבוצה כאמור, לפי בחירתה. בהסכם בעלי המניות נקבע, כי לא ניתן לצרף אחוזי החזקות בין הקבוצות השונות לצורך מינוי דירקטורים. **החלטות** – בעלי המניות המחזיקים במניות גרעין השליטה, יצביעו, באופן משותף, בכל דבר ועניין בכל האסיפות הכלליות של החברה, לרבות אסיפות כלליות רגילות ואסיפות כלליות שלא מן המניין. בעלי המניות יתאמו את הצבעותיהם (לרבות לעניין מינוי דירקטורים, כמפורט לעיל) בישיבה מקדימה. **מגבלות על העברת מניות בחברה** – כל העברת מניות גרעין השליטה, למעט לנעבר מורשה, תעשה בכפוף לזכות סירוב ראשון של יתר הצדדים ולזכות הצטרפות לעסקת מכר של מניות גרעין השליטה.

<sup>10</sup> חברה פרטית המוחזקת למועד הדוח בחלקים שווים על-ידי ה"אבי בן אברהם, רן בן אברהם ושלמה שרון.

<sup>11</sup> (חברה פרטית בבעלות מר חיים פייגלין (50.05%), וכן בבעלות ילדיו, ה"ה יובל פייגלין, רועי פייגלין והגב' גילי פייגלין וכן הגב' עדי פייגלין, זוגתו לשעבר ואם ילדיו, המחזיקים ביתרת ההחזקות בחברה זו (49.95%) בחלקים שווים ביניהם. יצוין, כי למועד פרסום הדוח הגב' גילי פייגלין מועסקת בחברה כמנהלת מחלקת שינויי דיירים וכמרכזת תחומי התחדשות עירונית וקשרי לקוחות וכן מחזיקה במישרין בכ- 0.01% מהונה המונפק של החברה. בהקשר זה יצוין, למען הזהירות, כי לצרכי חוק החברות עשויה הגב' גילי פייגלין להיחשב כמחזיקה במניות החברה ביחד עם אביה – מר חיים פייגלין.

<sup>12</sup> חברה פרטית בבעלות מר חיים פייגלין.

<sup>13</sup> בתה של הגב' תהילה פייגלין ז"ל, המכהנת כדירקטורית בחברה; עם חלוקת מניות העזבון של הגב' תהילה פייגלין כאמור לעיל, הצטרפה הגב' גרינהולץ לגרעין השליטה בחברה.

<sup>14</sup> בתה של הגב' תהילה פייגלין ז"ל; עם חלוקת מניות העזבון של הגב' תהילה פייגלין כאמור לעיל, הצטרפה הגב' ברעם לגרעין השליטה בחברה.

<sup>15</sup> החל מיום 16 בינואר 2022 נמנית על בעלי השליטה גם הגב' ענת שרון, בתו של מר אבי בן אברהם, וזאת לאחר העברת מניות החברה מאביה במסגרת הסכם מתנה.

**11. תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או לבעל שליטה עניין אישי בהן**

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעל השליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה, אשר החברה התקשרה בה בשנת 2021 או במועד מאוחר לסוף שנת 2021 ועד למועד הגשת הדוח או שנעשתה קודם לתקופת הדוח והיא עדיין תקפה במועד הדוח:

| מועדי האישור                                   | פרטי האורגן המאשר                                                          | זהות צדדי העסקה ומהותה                                               | העניין האישי של בעל השליטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה                                                                               |
|------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</b> |                                                                            |                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                           |
| 1.                                             | 27.11.2016 ו- 29.7.2019<br>28.11.2016 ו- 1.8.2019<br>5.2.2017 ו- 23.9.2019 | ועדת התגמול<br>דירקטוריון החברה<br>האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה | מר חיים פייגלין מכהן כמנכ"ל החברה ומשמש כדירקטור בה. לפירוט תנאי העסקתו של מר חיים פייגלין בחברה באמצעות צמח תשתית עד ליום 1 באוגוסט 2019, ראה דוח עסקה שצורף לדוח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 23 בינואר 2017 (אסמכתא מספר: 2017-01-007930) ("דוח זימון ינואר 2017"). במהלך שנת 2019 אישרו האורגנים המוסמכים בחברה את עדכון והארכת כהונתו של מר פייגלין כמנכ"ל החברה באמצעות צמח תשתית – לפרטים ראה דיווח מיידי משלים בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה בהתאם לתקנות בעל שליטה, כפי שפורסם ביום 16 בספטמבר 2019 (אסמכתא: 2019-01-096799) (כמוגדר לעיל: "דוח זימון ספטמבר 2019"). | סעיפים 1.1 ו-1.5 לדוח זימון ינואר 2017; סעיפים 1.1 ו-1.4 לדוח זימון ספטמבר 2019.                          |
| 2.                                             | 27.11.2016 ו- 29.7.2019<br>28.11.2016 ו- 1.8.2019<br>5.2.2017 ו- 23.9.2019 | ועדת התגמול<br>דירקטוריון החברה<br>האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה | מר אבי בן אברהם מכהן כיו"ר דירקטוריון החברה. לפירוט תנאי העסקתו של מר אבי בן אברהם בחברה באמצעות בטליון עד ליום 1 באוגוסט 2019, ראה דוח זימון ינואר 2017. במהלך שנת 2019 אישרו האורגנים המוסמכים בחברה את עדכון והארכת כהונתו של מר בן אברהם באמצעות בטליון – לפרטים ראה דוח זימון ספטמבר 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | סעיפים 1.2 ו-1.5 לדוח זימון ינואר 2017; סעיפים 1.2 ו-1.4 לדוח זימון ספטמבר 2019.                          |
| 3.                                             | 27.11.2016 ו- 29.7.2019<br>28.11.2016 ו- 1.8.2019<br>5.2.2017 ו- 29.7.2019 | ועדת התגמול<br>דירקטוריון החברה<br>האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה | מר רן בן אברהם מכהן כמשנה למנכ"ל ומשמש כדירקטור בה. לפירוט תנאי העסקתו של מר רן בן אברהם בחברה באמצעות בטליון עד ליום 1 באוגוסט 2019, ראה דוח זימון ינואר 2017. במהלך שנת 2019 (כמפורט בטבלה זו) אישרו האורגנים המוסמכים בחברה את עדכון והארכת כהונתו של מר בן אברהם באמצעות בטליון – לפרטים ראה דוח זימון ספטמבר 2019.                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | סעיפים 1.3 ו-1.5 לדוח זימון ינואר 2017 (אסמכתא: 2017-01-007930); סעיפים 1.3 ו-1.4 לדוח זימון ספטמבר 2019. |

| מועדי האישור                               | פרטי האורגן המאשר                                       | זהות צדדי העסקה ומהותה                                                                                            | העניין האישי של בעל השליטה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.                                         | מועדי האישור<br>29.4.2018 ו-<br>29.11.2021              | ועדת תגמול                                                                                                        | הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בכירה מקרב בעלי השליטה בחברה וקרוביהם (ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם ורן בן אברהם וכן הגב' מתיא גרינהולץ). בחודש נובמבר 2021 ובתחילת 2022 (כמפורט בטבלה זו) אישור האורגנים המוסמכים בחברה את הארכת תוקף התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה בתוקף מיום 4 ביוני 2021 – לתנאי כתבי הפטור והשיפוי ראה סעיף 9 לחלק זה.                             | לכל בעלי השליטה בחברה כאמור לעיל עניין אישי בהתקשרות לאור היותם צד להסכם בעלי המניות. כמו-כן למר חיים פייגלין ולגב' מתיא גרינהולץ עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה ביניהם ולגב' תמר ברעם עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה למר חיים פייגלין ולגב' מתיא גרינהולץ; לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין; לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם; ולרובגיל עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין וקרוביו. | דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 29 באפריל 2018 (אסמכתא: 2018-01-034056); סעיף 1.4 לדוח זימון נובמבר 2021 (כהגדרתו לעיל). |
| 5.                                         | מועדי האישור<br>7.3.2022                                | ועדת התגמול                                                                                                       | חידוש פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה - ה"ה חיים פייגלין, אבי בן אברהם ורן בן אברהם וכן הגב' מתיא גרינהולץ המכהנים כנושאי משרה בחברה מבטוחים בפוליסת אחריות דירקטורים ונושאי משרה אשר נרכשה על-ידי החברה – לתנאי הפוליסה ראה סעיף 9 לחלק זה.                                                                                                                                                                                                             | לה"ה אבי בן אברהם, רן בן אברהם וחיים פייגלין עניין אישי באישור ההתקשרות, לאור היותם מוטבים על-פי תנאי הפוליסה. למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' מתיא גרינהולץ אשר הינה מוטבת על-פי תנאי הפוליסה כאמור לעיל. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל. לבטליון עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת, בין היתר, על-ידי ה"ה אבי בן אברהם ורן בן אברהם, שהינם בעלי עניין אישי כאמור לעיל.                                                     |                                                                                                                                                               |
| 6.                                         | מועדי האישור<br>15.3.2021 ו-<br>18.3.2021               | ועדת תגמול<br>דירקטוריון החברה                                                                                    | הגב' מתיא גרינהולץ זכאית לגמול שנתי וגמול השתתפות בגובה 'הסכום הקבוע' כהגדרתו בתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול בהתאם לדרגת ההון העצמי של החברה כאמור בתקנות הגמול כפי שתהא מעת לעת. אישורם של ועדת התגמול והדירקטוריון כאמור ניתן ביחס לתקופה שהחל מיום 18 במאי 2019 ועד למועד האישור האמור וכן למשך תקופה של שלוש שנים החל ממועד אישור הדירקטוריון – קרי, עד ליום 17 במרץ 2024.                                                                                 | למר חיים פייגלין ולגב' תהילה פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' מתיא גרינהולץ. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.                                                                                                                                                                                                                                                 | דוח מיידי שפורסם ביום 21 במרץ 2021 (אסמכתא מספר: 2021-01-039636).                                                                                             |
| 7.                                         | מועדי האישור<br>16.03.2016, 27.11.2016 ו-<br>30.12.2019 | ועדת ביקורת                                                                                                       | הגב' גילי פייגלין בתו של מר חיים פייגלין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, הועסקה בתפקיד מתאמת שינויי דיירים בחברה, בהיקף העסקה מלא, בתוקף מיום 1 בינואר 2017. בחודש אוקטובר 2019 קודמה הגב' פייגלין לתפקיד מנהלת מחלקת שינויי דיירים וכן החלה לשמש כמרכזת תחומי התחדשות עירונית בחברה וקשרי לקוחות, וזאת בתמורה לשכר חודשי (ברוטו) בסך של 22,000 ש"ח (בתוקף ממשכורת חודש ינואר 2020). הגב' גילי פייגלין זכאית להפרשות לקרן פנסיה/ביטוח מנהלים - 6.5% ע"ח המעביד ו-8.33% | למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' גילי פייגלין. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.                                                                                                                                                                                                                                                                      | דוח מיידי בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניות החברה כפי שפורסם ביום 13 בינואר 2020 (אסמכתא מספר: 2020-01-005421).                                            |
| מועדי האישור<br>29.4.2018 ו-<br>29.11.2021 | דירקטוריון החברה                                        | מאחריות לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה בתוקף מיום 4 ביוני 2021 – לתנאי כתבי הפטור והשיפוי ראה סעיף 9 לחלק זה. | האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                               |

| מועדי האישור                                           | פרטי האורגן המאשר       | זהות צדדי העסקה ומהותה                                                                                                                                                                      | העניין האישי של בעל השליטה                                                                                                                                                                                          | פרטי הדוח אליו בוצעה ההפניה                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                        |                         | ע"ח פיצויים, לקרן השתלמות מהשכר ברוטו 7.5% ע"ח המעביד. כמו-כן, זכאית לרכב צמוד מהחברה לרבות דלק וטיפולים או להחזר הוצאות רכב עד לסך של 5,000 ש"ח, 18 ימי חופשה, מחלה ודמי הבראה בהתאם לחוק. |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>עסקאות אשר אינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות</b> |                         |                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 9.                                                     | 18.3.2021               | ועדת ביקורת (אשר אף הוסמכה על ידי הדירקטוריון לאשר את ההתקשרות)                                                                                                                             | החברה התקשרה עם גילי פייגלין, בתו של מר חיים פייגלין, הנמנה עם בעלי השליטה בחברה, בעסקה לפיה תרכוש יחידת דיור אחת בפרויקט פינוי בינוי ברח' אחד העם ברמת גן. העסקה סווגה בידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה וזניחה. | למר חיים פייגלין עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לגב' גילי פייגלין. לצמח תשתית עניין אישי באישור ההתקשרות לאור היותה מוחזקת על-ידי מר חיים פייגלין, שהינו בעל עניין אישי כאמור לעיל. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות. |
| 10.                                                    | 18.8.2021 <sup>16</sup> | ועדת ביקורת (אשר אף הוסמכה על ידי הדירקטוריון לאשר את ההתקשרות)                                                                                                                             | החברה התקשרה עם רן בן אברהם ואחותו בעסקה לפיה ירכשו שניהם במשותף (בחלקים שווים) יחידת דיור אחת בפרויקט פארק צפון בתל-אביב. העסקה סווגה בידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה וזניחה.                                  | למר רן בן אברהם עניין אישי בהתקשרות לאור היותו צד לה. למר אבי בן אברהם עניין אישי בהתקשרות לאור קרבת המשפחה לרן בן אברהם ואחותו. ליתר בעלי השליטה, עניין אישי בהתקשרות לאור היותו של כל אחד מהם צד להסכם בעלי המניות.                                                          |

<sup>16</sup> לפרטים אודות עסקה דומה בה התקשרה החברה עם רן ואחותו במהלך שנת 2020 ראה תקנה 22 (סעיף 10 בטבלה) בחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2020 (אסמכתא מספר: 2021-01-039312).

## **12. תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה**

לפרטים אודות המניות וניירות הערך האחרים המוחזקים על-ידי בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה בחברה, ראה דיווח מיידי של מיום 8 בינואר 2022 (אסמכתא מספר : 2022-01-004384) וכן דיווח מיידי בדבר שינויים בהחזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 17 בינואר 2022 (אסמכתא מספר : 2022-01-007894) הנכללים כאן על דרך ההפניה. למיטב ידיעת החברה, לא בוצעו שינויים מהותיים בהחזקות בעלי העניין ממועד דוח זה.

למיטב ידיעת החברה, החברה, חברה בת או תאגיד רוכש<sup>17</sup> לא מחזיקות מניות רדומות ו/או ניירות ערך הניתנים להמרה ו/או למימוש במניות רדומות של החברה.

## **13. תקנה 24א - הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים**

לפרטים נוספים אודות הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים של החברה, ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2021, הנכללים בדוח תקופתי זה.

## **14. תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות**

לפרטים אודות מרשם בעלי המניות של החברה ראה דיווח מיידי של החברה מיום 1 באוגוסט 2021 (אסמכתא : 2021-01-125535) הנכלל כאן על דרך ההפניה.

---

<sup>17</sup> כהגדרתו בחוק החברות.

**15. תקנה 26 - הדירקטורים של החברה**

להלן פרטים בדבר הדירקטורים המכהנים בחברה למועד דוח זה :

| שם                                                                                                            | אבי בן אברהם                | חיים פייגלין                | רן בן אברהם                                                                      | מתיה גרינהולץ                                                                                                                         | עופר לוי                                                                             | שרית אהרון                                                                                         | תמר כפיר                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| מס' ת.ז.                                                                                                      | 003278025                   | 051953750                   | 024434458                                                                        | 059235440                                                                                                                             | 057468753                                                                            | 31874803                                                                                           | 023579352                                                                                       |
| תאריך לידה                                                                                                    | 8.10.1936                   | 1.7.1953                    | 9.7.1969                                                                         | 22.2.1965                                                                                                                             | 1.3.1962                                                                             | 10.11.1974                                                                                         | 26.12.1967                                                                                      |
| מען להמצאת כתבי בית-דין                                                                                       | יערות 26, חיפה              | אדם הכהן 3, תל אביב         | קהילת סופיה 6, תל אביב                                                           | פינלנד 36, חיפה                                                                                                                       | י.ל פרץ 12ב', רמת השרון                                                              | שד' בן גוריון 46, תל אביב                                                                          | שמחה הולצברג 30, גבעת שמואל                                                                     |
| נתינות                                                                                                        | ישראלית                     | ישראלית                     | ישראלית                                                                          | ישראלית וצרפתית                                                                                                                       | ישראלית                                                                              | ישראלית                                                                                            | ישראלית                                                                                         |
| חברות בועדת דירקטוריון                                                                                        | ועדה לעניינים שוטפים        | ועדה לעניינים שוטפים        | ועדה לעניינים שוטפים                                                             | לא                                                                                                                                    | ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים                                  | ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים                                                | ועדת בקורת, ועדת תגמול, הועדה לבחינת הדוחות הכספיים, ועדה לעניינים שוטפים                       |
| דח"צ או בלתי תלוי : אם כן, האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, ואם דח"צ – האם דח"צ מומחה | לא                          | לא                          | לא                                                                               | לא                                                                                                                                    | דירקטור בלתי תלוי, בעל כשירות מקצועית                                                | דח"צ, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית                                                               | דח"צ, בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית.                                                           |
| עובד החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בה                                                    | יו"ר דירקטוריון פעיל        | מנכ"ל החברה                 | משנה למנכ"ל ייזום                                                                | לא                                                                                                                                    | לא                                                                                   | לא                                                                                                 | לא                                                                                              |
| התאריך שבו החל כהונתו כדירקטור                                                                                | 24.12.99                    | 11.9.1997                   | 29.5.2007                                                                        | 18.5.2016                                                                                                                             | 11.10.2020                                                                           | 30.6.2016                                                                                          | 30.6.2016                                                                                       |
| השכלה (תחום, מוסד, תואר אקדמי או תעודה מקצועית)                                                               | מהנדס בניין (Bsc) – הטכניון | מהנדס בניין (Bsc) – הטכניון | הנדסת תעשייה וניהול – אוניברסיטת תל אביב ; בוגר מנהל עסקים – אמריקן קולג', ארה"ב | תואר ראשון במדעי המדינה וההתנהגות, אוניברסיטת חיפה ; MBA בתעשייה וניהול, טכניון חיפה ; מוסמך קורס הכשרת דירקטורים, אוניברסיטת תל אביב | תואר ראשון בהנדסה, תעשייה וניהול, הטכניון ; תואר שני במנהל עסקים, אוניברסיטת מנצ'סטר | תואר ראשון במנהל עסקים עם התמחות בחשבונאות – המסלול האקדמי המכללה למנהל ; בעלת רישיון בראיית חשבון | תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים – אוניברסיטת בר אילן ; תואר שני בכלכלת עסקים – אוניברסיטת בר אילן |

| שם                                                                                                                                           | אבי בן אברהם                                                                                                                                        | חיים פייגלין                                                                                                                                                                                                             | רן בן אברהם                                                                             | מתיה גרינהולץ                 | עופר לוי                                  | שרית אהרון                                                                                                                                                    | תמר כפיר                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>תעסוקה בחמש השנים האחרונות</b>                                                                                                            | יו"ר דירקטוריון פעיל של החברה                                                                                                                       | מנכ"ל החברה                                                                                                                                                                                                              | סמנכ"ל שיווק בחברה, משנה למנכ"ל ייזום בחברה                                             | תיווך ושיווק נדל"ן            | סמנכ"ל שיווק וסחר בסופר-פארם; דב"ת בחברה. | 2006 - 2011 – מנהלת כספים באלקטרה נדל"ן בע"מ;<br>החל משנת 2012 מנהלת פרקטיקה עצמאית ביעוץ פיננסי והשקעות פרטיות;<br>2018 - 2019- דירקטורית בדרבן השקעות בע"מ. | 11/11/17 ועד היום – סמנכ"ל חממת צינגדו ישראל<br>2014-5/2016 – מנכ"ל אייץ בי אל הדסית ביו החזקות בע"מ; יועצת בהשקעות ומסחר טכנולוגיות, ייזום פרויקטים (BP&C) משנת 1998 ועד היום |
| <b>התאגידים בהם משמש דירקטור</b>                                                                                                             | גילתק עבודות תשתית בע"מ; ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ; ק.צ.ה. 1 בע"מ; ק.צ.ה. 2 בע"מ; צבי המרמן השקעות (96) בע"מ; צבי המרמן קבלן בניין בע"מ | גילתק עבודות תשתית בע"מ; ק.צ.ה. בניה ותשתית בע"מ; צ.מ.ח. תשתית ופיתוח (1996) ישראל בע"מ; סיוון ביצוע בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ; רובגיל עדי בע"מ; משפ - יזום וניהול פרויקטים בע"מ; ק.צ.ה. 1 בע"מ; ק.צ.ה. 2 בע"מ; פנדוס שנקר בע"מ | בטליון יזמות ויעוץ ארגוני בע"מ; צבי המרמן השקעות 1996 בע"מ; ספוט און בע"מ; ר.מ.ע 7 בע"מ | סאמיט החזקות נדל"ן בע"מ       | --                                        | קווליטאו בע"מ, לסיכו בע"מ                                                                                                                                     | גן שמואל מזון בע"מ; טן-חברה לדלק בע"מ; יומן אקסטנשנס בע"מ; רציו מימון בע"מ; קנבוטק בע"מ                                                                                        |
| <b>האם הדירקטור הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה</b>                                                                                     | כן. אביו של מר רן בן אברהם.                                                                                                                         | כן. אחיה של הגב' מתיה גרינהולץ.                                                                                                                                                                                          | כן. בנו של מר אבי בן אברהם.                                                             | כן. אחותו של מר חיים פייגלין. | לא                                        | לא                                                                                                                                                            | לא                                                                                                                                                                             |
| <b>האם דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשובונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות</b> | לא                                                                                                                                                  | לא                                                                                                                                                                                                                       | לא                                                                                      | לא                            | לא                                        | כן                                                                                                                                                            | כן                                                                                                                                                                             |

יצוין כי מר אברהם חרל"פ סיים את כהונתו כדירקטור בחברה ביום 5 בינואר 2022.

**16. תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של החברה**

| שם נושא המשרה<br>הבכירה | מספר תעודת זהות | תאריך לידה | תאריך תחילת כהונה | התפקיד שממלא בחברה, בחברת בת, בחברה קשורה או בבעל העניין | אם הוא בעל עניין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין בחברה | מוסד לימודים/ תואר אקדמי/תעודה מקצועית                                                               | ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות                                     |
|-------------------------|-----------------|------------|-------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>עדי פארי-הרפז *</b>  | 031720378       | 1978       | 2012              | משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי                            | לא                                                                               | תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה וניהול מהמכללה האקדמית של תל אביב-יפו    | משנה למנכ"ל כספים ופיתוח עסקי בחברה; סמנכ"ל כספים בחברה             |
| <b>דוד אמור</b>         | 021388962       | 1980       | 2009              | סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה                                | לא                                                                               | רו"ח מוסמך, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל אביב; תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות-אוניברסיטת בר אילן | סמנכ"ל כספים בחברה ומזכיר החברה; חשב ומזכיר בחברה                   |
| <b>מרדכי לוזון</b>      | 055427371       | 1958       | 2009              | משנה למנכ"ל תפעול;                                       | לא                                                                               | תואר ראשון ושני במשפטים מהקריה האקדמית קרית אונו; בוגר מדעי המדינה מאוניברסיטת תל-אביב               | משנה למנכ"ל תפעול; סמנכ"ל תפעול ורכש; מנכ"ל חברה נכדה של החברה      |
| <b>דניאל שפירא</b>      | 052755998       | 1954       | 2007              | מבקר פנימי                                               | לא                                                                               | תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת בר אילן                                                      | בעל משרד רואה חשבון; מבקר פנים בחברות הנסחרות בישראל, ארה"ב ואירופה |

\* יצוין כי ביום 28 בדצמבר 2021 הודיעה הגב' עדי פארי הרפז על סיום עבודתה בחברה החל מיום 31 במרס 2022.

**17. תקנה 27 - רואה החשבון המבקר של החברה**

רואי החשבון של החברה הינם: זיו האפט (BDO), מדרך מנחם בגין 48, תל אביב.

**18. תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)**

אין.

**19. תקנה 29 - המלצות והחלטות הדירקטורים**

(א) המלצות הדירקטורים בפני האסיפה הכללית והחלטותיהם שאינן טעונות אישור האסיפה הכללית בעניינים המפורטים בתקנת משנה (א)

לפרטים אודות החלטות דירקטוריון החברה בדבר חלוקת דיבידנדים לבעלי מניות החברה, ראה סעיף 4 בחלק א' לדוח תקופתי זה.

(ב) החלטות האסיפה הכללית שנתקבלו שלא בהתאם להמלצות הדירקטורים בעניינים המפורטים בתקנה משנה (א)

אין

(ג) החלטות אסיפה כללית מיוחדת

ביום 5 בינואר 2022 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה את הארכת תוקף התחייבות לשיפוי ופטור מאחריות לנושאי משרה מקרב בעלי השליטה בחברה בתנאים הקיימים בחברה וללא שינוי בהם, בתוקף מיום 4 ביוני 2021. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.4 לדוח זימון נובמבר 2021.

**20. תקנה 29 א - החלטות החברה במהלך שנת הדוח (או לאחריה)**

לפרטים אודות החלטות החברה בדבר ביטוח נושאי משרה וכן אודות הענקת כתבי פטור ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בחברה ראה סעיף 9 לחלק זה.

---

**חיים פייגלין**  
מנכ"ל ודירקטור

---

**אבי בן אברהם**  
יו"ר הדירקטוריון

9 במרס 2022



חלק ה' – דוח בדבר אפקטיביות הבקרה פנימית  
על הדיווח הכספי ועל הגילוי

## **דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א):**

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד. לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. חיים פייגלין, מנהל כללי;
2. דוד אמור, סמנכ"ל כספים ומזכיר החברה;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקורות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של בטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקורות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה: מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר התאגיד רואה אותם כמהותיים מאד לדיווח הכספי והגילוי, בחינת בקורות מפתח ובדיקת האפקטיביות שלהן. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקורות על תהליכי סגירת תקופה חשבונאית, עריכה והכנה של הדוחות הכספיים והגילויים, בקורות ברמת הארגון, בקורות על סביבת המחשוב ובקורות על תהליכים מהותיים מאד - ייזום פרויקטים ותהליך ההכנסות. בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2021 היא אפקטיבית.

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9(ד)(1):

### **הצהרת מנהלים הצהרת מנהל כללי**

אני, חיים פייגלין, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2021 (להלן – הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:
  - (א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –
  - (ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;
- (5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד:
  - (א) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התשי"ע-2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן –
  - (ב) קבעתי בקורות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקורות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;
  - (ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) :

### הצהרת מנהלים

#### הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, דוד אמור, מצהיר כי :

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של צ.מ.ח המרמן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2021 (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 ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות ;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי :

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין ; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ;

(5) אני, לבד או ביחד עם אחרים בתאגיד :

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות ; וכן –

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים ;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות ; מסקנותי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון והנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.



חלק ו' – שאלון ממשל תאגידי

## שאלון ממשל תאגידי<sup>1</sup>

| עצמאות הדירקטוריון |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| לא נכון            | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                    | ✓    | <p>1. בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצוניים השונים):</p> <p>דירקטור א': 0 ימים.</p> <p>דירקטור ב': 0 ימים.</p> <p>מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2</p> |

<sup>1</sup> פורסם במסגרת הצעות חקיקה לשיפור הדוחות ביום 16.3.2014.

|    |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| -- | -- | <p>2. שיעור<sup>2</sup> הדירקטורים הבלתי תלויים<sup>3</sup> המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/7</p> <p>שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון<sup>4</sup> התאגיד<sup>5</sup>:</p> <p>X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).</p>                                                                                                                        |  |
|    | ✓  | <p>3. בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).</p>                                                           |  |
| x  |    | <p>4. כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים<sup>6</sup> למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים).</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: מר רן בן אברהם, המכהן כמשנה למנכ"ל, כפוף למנכ"ל החברה.</p> |  |

<sup>2</sup> בשאלון זה, "שיעור" - מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

<sup>3</sup> לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

<sup>4</sup> לענין שאלה זו - "תקנון" לרבות על פי הוראת דין ספציפית החלה על התאגיד (לדוגמה בתאגיד בנקאי - הוראות המפקח על הבנקים).

<sup>5</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

<sup>6</sup> לעניין שאלה זו - עצם כהונה כדירקטור בתאגיד מוחזק הנמצא בשליטת התאגיד, לא ייחשב כ"כפיפות", מאידך, כהונת דירקטור בתאגיד המכהן כנושא משרה (למעט דירקטור) ו/או עובד בתאגיד המוחזק שבשליטת התאגיד ייחשב כ"כפיפות" לעניין שאלה זו.

|  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|--|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  | ✓ | <p>5. כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות):</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" -</p> <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה:</p> <p><input type="checkbox"/> כן <input type="checkbox"/> לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.</p> |  |
|  | ✓ | <p>6. בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) – יצינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:</p> <p>זהות: _____.</p> <p>תפקיד בתאגיד (ככל וקיים): _____.</p> <p>פירוט הזיקה לבעל השליטה (אם מי שנכח אינו בעל השליטה עצמו): _____.</p>               |  |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | <p>האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו: כן <input type="checkbox"/> לא <input type="checkbox"/> (יש לסמן x במשבצת המתאימה).</p> <p>שיעור נוכחות<sup>7</sup> בשיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח לשם הצגת נושא מסוים על ידו: _____, נוכחות אחרת: _____</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

---

<sup>7</sup> תוך הפרדה בין בעל השליטה, קרובו ו/או מי מטעמו.

| כשירות וכישורי הדירקטורים |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|---------------------------|------|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                   | נכון |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|                           | ✓    | 7. | בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה – קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה) <sup>8</sup> .<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין –                                                               |  |
| --                        | --   | א. | פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: _____.                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| --                        | --   | ב. | הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: _____.                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| --                        | --   | ג. | מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: _____.                                                                                                                                                                                                                                          |  |
| --                        | --   | ד. | הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: _____.                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
| x                         |      | 8. | התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד.<br>אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: כן ☑ לא ☐ (יש לסמן x במשבצת המתאימה) |  |

<sup>8</sup> חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

|     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |    |    |
|-----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|
| 9.  | א. | <p>בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p> <p>אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 2.</p>                                                                                                                                                                                                    | ✓  |    |
|     | ב. | <p>מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח -</p> <p>בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית<sup>9</sup>: 3.</p> <p>בעלי כשירות מקצועית<sup>10</sup>: 4</p> <p>במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.</p>                               | -- | -- |
| 10. | א. | <p>בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____.</p> <p>בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.</p> | ✓  |    |
|     | ב. | <p>מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה:</p> <p>גברים: 4 נשים: 3</p>                                                                                                                                                                                                                                                             | -- | -- |

<sup>9</sup> לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

<sup>10</sup> ר' הי"ש 9.

| ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית) |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |             |                                    |                                          |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |              |      |      |      |      |      |  |
|-----------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|--------------|------|------|------|------|------|--|
| לא נכון                                 | נכון                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |             |                                    |                                          |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |              |      |      |      |      |      |  |
| --                                      | --                                 | <p>מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח:</p> <p>רבעון ראשון: 3<br/> רבעון שני: 4<br/> רבעון שלישי: 2<br/> רבעון רביעי: 3</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |             |                                    |                                          |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |              |      |      |      |      |      |  |
|                                         |                                    | <p>לצד כל אחד משמות הדירקטורים שניהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור<sup>11</sup> השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו):</p> <p>(יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).</p> <table> <tr> <th>שם הדירקטור</th><th>שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון</th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות הדירקטוריון</th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות לבחינת הדוחות כספיים<sup>14</sup></th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול<sup>15</sup></th><th>שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות ועדה לעניינים שוטפים</th><th>שם הדירקטור</th></tr> <tr> <td>אבי בן אברהם</td><td>100%</td><td>----</td><td>----</td><td>----</td><td>100%</td><td></td></tr> </table> |                                                                 |                                                 |                                                                     |             | שם הדירקטור | שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות לבחינת הדוחות כספיים <sup>14</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>15</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות ועדה לעניינים שוטפים | שם הדירקטור | אבי בן אברהם | 100% | ---- | ---- | ---- | 100% |  |
| שם הדירקטור                             | שיעור השתתפותו בישיבות הדירקטוריון | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות הדירקטוריון                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות לבחינת הדוחות כספיים <sup>14</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדת תגמול <sup>15</sup> | שיעור השתתפותו בישיבות ועדות דירקטוריון נוספות ועדה לעניינים שוטפים | שם הדירקטור |             |                                    |                                          |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |              |      |      |      |      |      |  |
| אבי בן אברהם                            | 100%                               | ----                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | ----                                                            | ----                                            | 100%                                                                |             |             |                                    |                                          |                                                                 |                                                 |                                                                     |             |              |      |      |      |      |      |  |

<sup>11</sup> ר' ח"ש 2.

<sup>12</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>13</sup> ועדת הביקורת של החברה משמשת בנוסף כועדת תגמול וכועדה לבחינת הדוחות הכספיים

<sup>14</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

<sup>15</sup> לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

|  |   |                                                                                                                                                               |      |      |      |      |               |  |     |  |
|--|---|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|---------------|--|-----|--|
|  |   | 100%                                                                                                                                                          | ---- | ---- | ---- | 100% | חיים פייגלין  |  |     |  |
|  |   | 100%                                                                                                                                                          | ---- | ---- | ---- | 100% | רן בן אברהם   |  |     |  |
|  |   | ----                                                                                                                                                          | 100% | 100% | 100% | 100% | אברהם חרל"פ   |  |     |  |
|  |   | ----                                                                                                                                                          | ---- | ---- | ---- | 100% | מתיה גרינהולץ |  |     |  |
|  |   | 100%                                                                                                                                                          | 100% | 100% | 100% | 100% | תמי כפיר      |  |     |  |
|  |   | ----                                                                                                                                                          | 100% | 100% | 100% | 100% | שרית אהרון    |  |     |  |
|  |   | ---                                                                                                                                                           | 100% | 100% | 100% | 100% | עופר לוי      |  |     |  |
|  | ✓ | בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם. |      |      |      |      |               |  | 12. |  |

| הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון |      |     |                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|----------------------------------------------------|------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון                                            | נכון |     |                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|                                                    | ✓    | 13. | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון.                                                                                                                                                                                                      |  |
|                                                    |      |     | בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א. (2) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור: 0 ימים. |  |
|                                                    | ✓    | 14. | בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי.                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                    |      |     | בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א. (6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור: 0 ימים.                     |  |
| --                                                 | --   | 15. | בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות <sup>16</sup> .                                                                                                  |  |
|                                                    |      |     | X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                    | ✓    | 16. | המנכ"ל אינו קרוב של יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                                                                                            |  |
|                                                    |      |     | אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) –                                                                                                                                                                           |  |
| --                                                 | --   |     | א. תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים: _____.                                                                                                                                                                                                       |  |

<sup>16</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

|    |    |                                                                                                                                                                          |    |  |     |
|----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|-----|
| -- | -- | <p>הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות<sup>17</sup>:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> | ב. |  |     |
| x  |    | <p>בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p>          |    |  | 17. |

| ועדת הביקורת |      |                                                                                                |  |    |     |
|--------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----|-----|
| לא נכון      | נכון |                                                                                                |  |    |     |
|              |      | בועדת הביקורת <u>לא</u> כיהן בשנת הדיווח -                                                     |  |    |     |
|              | ✓    | <p>בעל השליטה או קרובו.</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> |  | א. | 18. |
|              | ✓    | יו"ר הדירקטוריון.                                                                              |  | ב. |     |

<sup>17</sup> בחברת איגרות חוב – אישור בהתאם לסעיף 121(ד) לחוק החברות.

|     |    |                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |  |
|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
|     | ג. | דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                                                                                                                                           | ✓ |  |
|     | ד. | דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                                                                                                                                              | ✓ |  |
|     | ה. | דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                                                                                                                        | ✓ |  |
| 19. |    | מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.                                                                                                                  | ✓ |  |
| 20. |    | מניין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הוועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני.<br>אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____. | ✓ |  |
| 21. |    | ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.                                                                                         | ✓ |  |
| 22. |    | בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הוועדה, היה זה באישור יו"ר הוועדה ו/או לבקשת הוועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).                                                                                                    | ✓ |  |
| 23. |    | בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שניתן לעובדים שהתלוננו כאמור.                                                                                                             | ✓ |  |

|  |   |                                                                                                                                                                                                |     |
|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|  | ✓ | ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים. | 24. |
|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|

| תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים |       |                                                                                                                                                                                                                     |        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| לא נכון                                                                                 | נכון  |                                                                                                                                                                                                                     |        |
| --                                                                                      | --    | יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים : 2.                                                                                        | א. 25. |
| _____                                                                                   | _____ | <p>מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון : 2</p> <p>דוח רבעון שני : 2</p> <p>דוח רבעון שלישי : 2</p> <p>דוח שנתי : 2</p> | ב.     |

|  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                               |     |  |
|--|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|
|  |   | <p>מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים :</p> <p>דוח רבעון ראשון : 5 (לוועדת המאזן 3)</p> <p>דוח רבעון שני : 5 (לוועדת המאזן 3)</p> <p>דוח רבעון שלישי : 5 (לוועדת המאזן 3)</p> <p>דוח שנתי : 5 (לוועדת המאזן 3)</p> | ג.  |  |
|  | ✓ | <p>רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו : _____</p>                                                                               | 26. |  |
|  |   | <p>בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן :</p>                                                                                                                                                                                                          | 27. |  |
|  | ✓ | <p>מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).</p>                                                                                                                                                                                                                      | א.  |  |
|  | ✓ | <p>התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).</p>                                                                                                                                                                                            | ב.  |  |
|  | ✓ | <p>יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.</p>                                                                                                                                                                                                                                                         | ג.  |  |
|  | ✓ | <p>כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.</p>                                                                                                                                                                                                                                   | ד.  |  |
|  | ✓ | <p>לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.</p>                                                                                                                                                                      | ה.  |  |

|    |    |                                                                                                                                                            |    |  |
|----|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--|
|    | ✓  | חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.                                                                                                                       | ו. |  |
|    | ✓  | המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.                          | ז. |  |
| -- | -- | אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____. |    |  |

| ועדת תגמול |      |                                                                                                                                                            |     |  |
|------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|--|
| לא נכון    | נכון |                                                                                                                                                            |     |  |
|            | ✓    | הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (לא התקיים דיון). | 28. |  |
|            | ✓    | תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת התגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.                     | 29. |  |
|            |      | בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -                                                                                                                         |     |  |

|     |    |                                                                                                                                                           |   |  |
|-----|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| 30. | א. | בעל השליטה או קרובו.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                                       | ✓ |  |
|     | ב. | יו"ר הדירקטוריון.                                                                                                                                         | ✓ |  |
|     | ג. | דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.                                                                           | ✓ |  |
|     | ד. | דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.                                                                              | ✓ |  |
|     | ה. | דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה.<br><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).                                                        | ✓ |  |
| 31. |    | בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.                                    | ✓ |  |
| 32. |    | ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג)(1)(1) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. | ✓ |  |

|  |  |                                                                                                                              |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין –<br>סוג העסקה שאושרה כאמור : _____<br>מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח : _____ |  |
|--|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| מבקר פנים |      |                                                                                                                                                                                |     |
|-----------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| לא נכון   | נכון |                                                                                                                                                                                |     |
|           | ✓    | יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.                                                                                                    | 33. |
|           | ✓    | יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח.<br>בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח : (1) בקרה תקציבית (2) סקר מעילות והונאות. | 34. |
| --        | --   | היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות <sup>18</sup> ) : 330 שעות                                                                                                   | 35. |
|           | ✓    | בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.                                                                                                    |     |

<sup>18</sup> כולל שעות עבודה שהושקעו בתאגידים מוחזקים וביקורת מחוץ לישראל, ולפי העניין.

|     |                                                                                                                                                          |   |  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|
| 36. | המבקר הפנימי אינו בעל עניין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם. | ✓ |  |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|--|

| עסקאות עם בעלי עניין |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
|----------------------|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| לא נכון              | נכון |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  |
| x                    |      | <p>37.</p> <p>בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול.</p> <p>אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין –</p> <p>- מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול): 4.</p> <p>- האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין:</p> <p style="text-align: right;">X כן</p> <p style="text-align: right;">□ לא</p> <p style="text-align: right;">(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> |  |

|  |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
|--|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|  |   | <input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |     |
|  | ✓ | <p>למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר).</p> <p>אם תשובתכם הינה " לא נכון" – יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו<sup>19</sup>:</p> <p><input type="checkbox"/> כן</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> לא</p> <p>(יש לסמן x במשבצת המתאימה)</p> <p><input type="checkbox"/> לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).</p> | 38. |

יו"ר ועדת הביקורת: תמי כפיר

יו"ר הדירקטוריון: אבי בן אברהם

<sup>19</sup> בין החברה לבין יחיד קבוצת בן אברהם ויחיד קבוצת פייגלין קיימים הסדרי תיחום פעילות - לפרטים ראה סעיף 3 לפרק תיאור עסקי התאגיד.



חלק ז' – דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021  
– חברת סיון ביצוע בע"מ

סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2021

## סיון ביצוע בע"מ

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2021

### ה ת ו כ ן

| <u>עמוד</u> |                                                           |
|-------------|-----------------------------------------------------------|
| 2           | דוח רואה החשבון המבקר - דוחות כספיים שנתיים               |
| 3           | מכתב רואה חשבון המבקר בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח המרמן בע"מ |
| 4-5         | דוחות על המצב הכספי                                       |
| 6           | דוחות על הרווח הכולל                                      |
| 7           | דוחות על השינויים בהון                                    |
| 8-9         | דוחות על תזרימי המזומנים                                  |
| 10-52       | באורים לדוחות הכספיים                                     |

-----

**דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות  
של  
סיון ביצוע בע"מ**

ביקרנו את הדוחות על המצב הכספי המצורפים של חברת סיון ביצוע בע"מ (להלן – החברה) ליום 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת הדוחות על הרווח הכולל, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2021. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון והנהלה 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 ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מידגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הכספיים. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, הדוחות הכספיים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו-2020 ואת תוצאות פעולותיה, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS).

**שורץ, לרנר, דובשני ושות'**  
**רואי חשבון**

חיפה, 28 בפברואר 2022



**SCHWARTZ, LERNER, DUVSHANI & Co.**  
Certified Public Accountants (Isr.)

28 בפברואר 2022

לכבוד

סיון ביצוע בע"מ ("החברה")

**הנדון: מכתב הסכמה בקשר לתשקיף מדף של צ.מ.ח. המרמן בע"מ מחודש אוגוסט 2021**

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוח שלנו המפורט להלן בהקשר לתשקיף מדף מחודש אוגוסט 2021:

דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 בפברואר 2022 על הדוחות הכספיים של החברה לימים 31 בדצמבר 2021 ו- 2020 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021.

בכבוד רב,

שורץ, לרנר, דובשני ושות'  
רואי חשבון

| ליום 31 בדצמבר         |         | באור |                                |
|------------------------|---------|------|--------------------------------|
| 2020                   | 2021    |      |                                |
| אלפי ש"ח               |         |      |                                |
| <b>נכסים שוטפים</b>    |         |      |                                |
| 155,972                | 156,467 | 5    | מזומנים ושווי מזומנים          |
| 51,314                 | 67,945  | 6    | השקעות לזמן קצר                |
| 8,978                  | 5,451   | 7    | לקוחות                         |
| 8,778                  | 6,232   | 8    | חייבים ויתרות חובה             |
| 762                    | 348     | 9    | הלוואות לזמן קצר               |
| 16,690                 | 32,396  | 10   | הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה |
| 242,494                | 268,839 |      |                                |
| <b>נכסים לא שוטפים</b> |         |      |                                |
| --                     | 1,837   | 11   | מלאי דירות בהקמה למכירה        |
| 3,283                  | 4,377   | 12   | השקעה בחברות אחרות             |
| 8,914                  | 8,611   | 13   | רכוש קבוע                      |
| 12,197                 | 14,825  |      |                                |
| 254,691                | 283,664 |      |                                |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| ליום 31 בדצמבר              |         | באור |                                                     |
|-----------------------------|---------|------|-----------------------------------------------------|
| 2020                        | 2021    |      |                                                     |
| אלפי ש"ח                    |         |      |                                                     |
| <b>התחייבויות שוטפות</b>    |         |      |                                                     |
| 102,825                     | 89,862  | 14   | קבלנים וספקים                                       |
| 6,338                       | 6,856   | 15   | זכאים ויתרות זכות                                   |
| 16,585                      | 14,439  | 16   | הפרשות                                              |
| 5,450                       | 2,653   |      | מיסים לשלם                                          |
| 28,806                      | 36,944  | 10   | התחייבויות מביצוע עבודות בניה                       |
| 160,004                     | 150,754 |      |                                                     |
| <b>התחייבויות לא שוטפות</b> |         |      |                                                     |
| 4,221                       | 4,472   | 17   | התחייבויות בגין חכירה                               |
| --                          | 85      | 18   | עודף הפסדים על השקעה בשותפות המטופלת לפי שיטת השווי |
| 450                         | 473     | 19   | המאזני                                              |
| 319                         | 1,317   | 20   | התחייבויות בשל הטבות לעובדים                        |
|                             |         |      | מיסים נדחים                                         |
| 4,990                       | 6,347   |      |                                                     |
| <b>הון</b>                  |         |      |                                                     |
| 1                           | 1       | 23   | הון מניות                                           |
| 89,696                      | 126,562 |      | יתרת רווח                                           |
| 89,697                      | 126,563 |      |                                                     |
| 254,691                     | 283,664 |      |                                                     |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| 28 בפברואר 2022 |              |                | תאריך אישור הדוחות הכספיים |
|-----------------|--------------|----------------|----------------------------|
| דוד אמור        | חיים פייגלין | סיון ברקוביץ   |                            |
| סמנכ"ל כספים    | דירקטור      | מנכ"ל ודירקטור |                            |

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר                       |         |         |      |                                                       |
|-------------------------------------------------------|---------|---------|------|-------------------------------------------------------|
| 2019                                                  | 2020    | 2021    |      |                                                       |
| אלפי ש"ח (פרט לנתוני רווח למניה)                      |         |         | באור |                                                       |
| 362,011                                               | 404,002 | 373,137 |      | הכנסות מביצוע עבודות                                  |
| 324,230                                               | 348,878 | 305,705 | 24   | עלות העבודות שבוצעו                                   |
| 37,781                                                | 55,124  | 67,432  |      | רווח גולמי                                            |
| 9,713                                                 | 10,316  | 11,513  | 'א25 | הוצאות הנהלה וכלליות                                  |
| 50                                                    | 154     | --      | 'ב25 | הכנסות אחרות, נטו                                     |
| 28,118                                                | 44,962  | 55,919  |      | רווח תפעולי                                           |
| (321)                                                 | (1,666) | (659)   | 'ג25 | הוצאות מימון                                          |
| 2,324                                                 | 518     | 5,962   | 'ד25 | הכנסות מימון                                          |
| --                                                    | --      | (236)   | 18   | חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני |
| 30,121                                                | 43,814  | 60,986  |      | רווח לפני מיסים על ההכנסה                             |
| 6,854                                                 | 10,120  | 14,109  | 20   | מיסים על הכנסה                                        |
| 23,267                                                | 33,694  | 46,877  |      | רווח נקי                                              |
| <u>הפסד כולל אחר (לאחר השפעת המס)</u>                 |         |         |      |                                                       |
| סכומים שלא יסווגו מחדש לאחר מכן לרווח או הפסד:        |         |         |      |                                                       |
| (84)                                                  | (11)    | (11)    |      | הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת, נטו ממס       |
| 23,183                                                | 33,683  | 46,866  |      | סה"כ רווח כולל                                        |
| <u>רווח נקי למניה המיוחס לבעלי מניות החברה (בש"ח)</u> |         |         |      |                                                       |
| 23,267                                                | 33,694  | 46,877  |      | רווח נקי בסיסי ומדולל                                 |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| הון מניות | יתרת רווח<br>אלפי ש"ח | סה"כ           |                                  |
|-----------|-----------------------|----------------|----------------------------------|
| <u>1</u>  | <u>89,696</u>         | <u>89,697</u>  | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</u>  |
| --        | (10,000)              | (10,000)       | דיבידנד לבעלי מניות החברה        |
| --        | 46,877                | 46,877         | רווח נקי                         |
| --        | (11)                  | (11)           | הפסד כולל אחר                    |
| --        | <u>46,866</u>         | <u>46,866</u>  | סה"כ רווח כולל                   |
| <u>1</u>  | <u>126,562</u>        | <u>126,563</u> | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</u> |
| <u>1</u>  | <u>74,013</u>         | <u>74,014</u>  | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2020</u>  |
| --        | (18,000)              | (18,000)       | דיבידנד לבעלי מניות החברה        |
| --        | 33,694                | 33,694         | רווח נקי                         |
| --        | (11)                  | (11)           | הפסד כולל אחר                    |
| --        | <u>33,683</u>         | <u>33,683</u>  | סה"כ רווח כולל                   |
| <u>1</u>  | <u>89,696</u>         | <u>89,697</u>  | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020</u> |
| <u>1</u>  | <u>60,830</u>         | <u>60,831</u>  | <u>יתרה ליום 1 בינואר, 2019</u>  |
| --        | (10,000)              | (10,000)       | דיבידנד לבעלי מניות החברה        |
| --        | 23,267                | 23,267         | רווח נקי                         |
| --        | (84)                  | (84)           | הפסד כולל אחר                    |
| --        | <u>23,183</u>         | <u>23,183</u>  | סה"כ רווח כולל                   |
| <u>1</u>  | <u>74,013</u>         | <u>74,014</u>  | <u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019</u> |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                        |      |      |

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 23,267 | 33,694 | 46,877 |
|--------|--------|--------|

רווח נקי

התאמות הדרושות להצגת תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:

התאמות לסעיפי רווח והפסד:

|         |       |       |
|---------|-------|-------|
| 2,914   | 2,811 | 2,373 |
| --      | --    | 236   |
| (1,199) | 259   | 1,001 |
| (50)    | (154) | --    |
| (8)     | (3)   | --    |
| 9       | 5     | 9     |

פחת חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

שינוי במסים נדחים, נטו

רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו

ריבית בגין הלוואה שניתנה

שינוי בהתחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו

ירידת (עליית) ערך ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד, נטו

|         |       |         |
|---------|-------|---------|
| (1,871) | 1,064 | (5,061) |
|---------|-------|---------|

|       |       |         |
|-------|-------|---------|
| (205) | 3,982 | (1,442) |
|-------|-------|---------|

שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:

|          |         |          |
|----------|---------|----------|
| 605      | (1,883) | 3,527    |
| (5,358)  | 1,070   | 2,546    |
| 9,125    | 15,356  | (15,706) |
| --       | --      | (1,837)  |
| (15,116) | 10,730  | (12,628) |
| 32       | 4,558   | (4,461)  |
| 29,717   | (5,666) | 8,138    |

ירידה (עלייה) בלקוחות

ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה

ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה

עלייה במלאי דירות בהקמה למכירה

עלייה (ירידה) בהתחייבויות לקבלנים ולספקים

עלייה (ירידה) בזכאים ובהפרשות

עלייה (ירידה) במקדמות ממזמיני עבודות בחוזי הקמה

|        |        |          |
|--------|--------|----------|
| 19,005 | 24,165 | (20,421) |
|--------|--------|----------|

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| 42,067 | 61,841 | 25,014 |
|--------|--------|--------|

מזומנים נטו שנבעו מפעילות שוטפת

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

| לשנה שהסתיימה ביום<br>31 בדצמבר |      |      |
|---------------------------------|------|------|
| 2019                            | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                        |      |      |

תזרימי מזומנים לפעילות השקעה

|          |         |          |                                                                               |
|----------|---------|----------|-------------------------------------------------------------------------------|
| (1,959)  | (1,368) | (678)    | רכישת רכוש קבוע                                                               |
| 50       | 319     | --       | תמורה מממוש רכוש קבוע                                                         |
| (1,483)  | (349)   | (1,094)  | השקעה בחברות אחרות                                                            |
| 300      | (300)   | 414      | פרעון (מתן) הלוואה לזמן קצר לחברה קשורה                                       |
| --       | --      | (151)    | מתן הלוואות לשותפות מוחזקת                                                    |
| (28,341) | 3,237   | (12,239) | תמורה ממכירת (רכישת) ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, נטו |
| (967)    | 979     | 669      | משיכת (הפקדת) פקדונות מתאגידים בנקאיים, נטו                                   |
| (32,400) | 2,518   | (13,079) | מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה                              |

תזרימי מזומנים לפעילות מימון

|          |          |          |                                        |
|----------|----------|----------|----------------------------------------|
| (10,000) | (18,000) | (10,000) | דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה        |
| (1,345)  | (1,363)  | (1,440)  | פרעון התחייבות בגין חכירה              |
| (11,345) | (19,363) | (11,440) | מזומנים נטו ששימשו לפעילות מימון       |
| (1,678)  | 44,996   | 495      | עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים   |
| 112,654  | 110,976  | 155,972  | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה |
| 110,976  | 155,972  | 156,467  | יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה   |

פעולות מהותיות שלא במזומן

|       |     |       |                                               |
|-------|-----|-------|-----------------------------------------------|
| 4,864 | 960 | 1,727 | הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה |
|-------|-----|-------|-----------------------------------------------|

נספח א'- מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולמו במשך התקופה עבור:

|       |       |        |                |
|-------|-------|--------|----------------|
| 166   | 377   | 397    | ריבית          |
| 8,671 | 8,333 | 16,047 | מסים על ההכנסה |

מזומנים שהתקבלו במשך התקופה עבור:

|     |     |     |         |
|-----|-----|-----|---------|
| 329 | 530 | 720 | ריבית   |
| 39  | 22  | 137 | דיבידנד |

הבאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

## באור 1: - כללי

- א. סיון ביצוע בע"מ (להלן – "החברה") הינה חברה הרשומה בישראל. המען הרשמי של החברה הינו רחוב פרופ' דן שכטמן 10, חדרה.
- ב. החברה עוסקת בביצוע עבודות קבלניות בפרויקטים בתחום הנדל"ן.
- ג. החברה רשומה כקבלן מורשה בפנקס הקבלנים לפי חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשל"ט-1969 ובהתאם, היא רשאית לבצע עבודות הנדסה קבלניות בסיווג "ג-5", המאפשר לה לעסוק בעבודות בניה בהיקף כספי בלתי מוגבל.
- ד. השלכות משבר הקורונה

החל מתחילת שנת 2020 החל להתפשט ברחבי העולם נגיף הקורונה (COVID-19), אשר הוכרז בידי ארגון הבריאות העולמי כמגיפה עולמית (להלן: "הנגיף"). במהלך השנים 2020-2021, ממשלת ישראל נקטה בצעדים שונים בכדי לרסן את המגיפה, באמצעות תקנות לשעת חירום אשר מכוחן הוטלו על הציבור מגבלות חמורות ששיאן היה בהטלת סגרים מלאים או חלקיים, אשר שיתקו חלק ניכר מהפעילות והגבילו את חופש התנועה של הציבור. במהלך חודש דצמבר 2020, החל בארץ מבצע חיסונים כנגד נגיף הקורונה, לאור פיתוח ומתן חיסונים כנגד הנגיף וחסון אוכלוסיית המדינה בקצב מהיר ההגבלות הצטמצמו משמעותית והמשק נפתח. אולם עם התפתחות זנים חדשים של נגיף הקורונה ועליה במספר הנדבקים החל מחודש יוני 2021, החלה המדינה לחסן את אוכלוסיית המדינה בחיסון שלישי.

החל מחודש דצמבר 2021, התפרץ גל חמישי של תחלואה בזן האומיקרון של נגיף קורונה, אשר הביא עמו עלייה במספר המאומתים, במספר המאושפזים ובמספר החולים הקשים, וזאת על אף אחוזי ההתחסנות הגבוהים באוכלוסייה. במהלך הגל החמישי הממשלה נמנעה מהטלת סגר, ומהטלת מגבלות משמעותיות על המשק, וניכר כי המשק ממשיך בהליך ההתאוששות והצמיחה.

במהלך שנת 2021 ועד למועד פרסום דוח זה לא הייתה למשבר הקורונה השפעה מהותית על תחום ביצוע עבודות בניה של החברה.

להלן ההשפעות העיקריות של משבר הקורונה בקשר עם פעילותה העסקית של החברה:

ביצוע עבודות בניה - ענף הבניה הוגדר עוד מראשית המשבר כענף חיוני למשק בישראל, ובהתאם פעילותו נמשכה אף בתקופת המגבלות שפורטו לעיל. בתקופת הדוח לא ניכרה השפעה מהותית של המשבר על עלויות הבניה, כולל עלויות כוח האדם, על אספקת חומרי הגלם או על קצב התקדמות עבודות הבניה ומועד מסירת הפרויקטים. היזמים מולם מתנהלת החברה עומדים בתשלומים בהתאם להסכמים שנחתמו עמם. בשקלול של האמור לעיל, לא ניכרה בתקופת הדוח השפעה משמעותית (אם בכלל) על הפעילות העסקית של החברה במגזר הביצוע.

כאמור לעיל, נכון למועד דוח זה עדיין קיימת אי-ודאות בקשר עם משבר הקורונה והשפעותיו. המשבר הכלכלי בישראל ובכלל זה פגיעה ממושכת בשוק העבודה ובצמיחה בישראל, עלול להוביל את המשק להאטה ומיתון וכן עלול להשפיע לרעה על תחום הנדל"ן בישראל, שעלול להתבטא, בין היתר, בירידה בקצב התחלות הבניה, דבר אשר עלול להשפיע לרעה על פעילותה של החברה ותוצאותיה הכספיות.

החברה מעריכה כי היה והמשבר לא יחריף, איתנותה הפיננסית תאפשר לה להתמודד בצורה נאותה עם השפעותיו והיא תוכל להמשיך ולממן את פעילותה השוטפת ולעמוד בהתחייבויותיה.

באור 1: - כללי (המשך)

ה. הגדרות

בדוחות כספיים אלה:

|                        |                                                                      |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| החברה                  | - סיון ביצוע בע"מ                                                    |
| צדדים קשורים           | - כהגדרתם ב- IAS 24                                                  |
| בעלי עניין ובעלי שליטה | - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010. |
| מדד                    | - מדד תשומות הבניה, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.            |

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית

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

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS).

הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט: מכשירים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד; נכסים בשל הטבות לעובדים והתחייבויות בשל הטבות לעובדים; הפרשות.

החברה בחרה להציג את דוח רווח והפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים חשבונאיים קריטיים. כמו כן נדרש מההנהלה להפעיל שיקול דעת בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית. הנושאים בהם נדרש שיקול דעת משמעותי ונדרש להסתייע באומדנים, אשר יש להם השפעה מהותית על סכומים שהוכרו בדוחות הכספיים, מפורטים בבאור 3.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה אינה עולה על שנה בהתייחס לביצוע עבודות בניה. עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

מטבע ההצגה והפעילות של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.

ד. פריטים כספיים צמודי מדד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד תשומות הבניה (להלן - "המדד") מותאמים לפי המדד הרלבנטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם. הפרשי ההצמדה הנובעים מהתאמה כאמור נזקפים לרווח או הפסד.

ה. שווי מזומנים

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

1. השקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

השקעת החברה בעסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בעסקה המשותפת מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של העסקה המשותפת. רווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה לבין העסקה המשותפת מבוטלים בהתאם לשיעור ההחזקה. 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 החברה.

2. השקעות לזמן קצר

השקעות לזמן קצר כוללות ניירות ערך סחירים הניתנים למימוש בטווח המידי, פקדונות המוגבלים בשימוש ומשועבדים וכן פקדונות לתקופה העולה על שלושה חודשים ממועד ההפקדה.

ח. הכרה בהכנסה

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. מחיר העסקה הוא סכום התמורה שצפוי להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות מביצוע פרויקטים בתחום הבנייה

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, החברה מזהה את עבודת ההקמה כמחויבות ביצוע. לאור העובדה כי ביצועי החברה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו, החברה מכירה בהכנסה לאורך זמן. החברה מיישמת את שיטת התשומות המבוססת על עלויות (cost-based input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. החברה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה החברה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, החברה מעריכה את העלויות הדרושה להשלמת החוזה על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות הישירות והעלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה ומוקצות לכל חוזה בנפרד על בסיס מפתח העמסה סביר. כמו כן, החברה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

במצבים בהם החברה לא יכולה למדוד את תוצאות החוזה אך מצפה להשיב את העלויות שהתהוו לקיום החוזה עד למועד הדיווח, החברה מכירה בהכנסות בגובה העלויות שהתהוו בפועל עד למועד הדיווח וזאת עד למועד בו ניתן יהיה למדוד את תוצאות החוזה באופן סביר.

כאשר צפוי הפסד מהחוזה, מלוא ההפסד מוכר מידית ללא קשר לשיעור ההשלמה.

החברה מטפלת בשינוי חוזה כהתאמה של החוזה הקיים אם יתרת השירותים לאחר שינוי החוזה אינם מובחנים ולכן מהווים חלק ממחויבות ביצוע אחת אשר מקוימת באופן חלקי במועד שינוי החוזה. השפעת השינוי על מחיר העסקה ועל מידת ההתקדמות לקראת קיום מלא של מחויבות הביצוע מוכרת כתיאום להכנסות (גידול או קיטון בהכנסות) במועד שינוי החוזה, כלומר על בסיס עדכון מצטבר. במקרים בהם שינוי החוזה טרם אושר על ידי הצדדים, החברה ממשיכה להכיר בהכנסות בהתאם לחוזה הקיים, ללא התחשבות בשינוי החוזה, עד למועד ששינוי החוזה מאושר ויוצר או משנה זכויות ומחויבויות חדשות או קיימות הניתנות לאכיפה משפטית.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

#### ח. הכרה בהכנסה (המשך)

לצורך בחינת קיום רכיב מימון משמעותי בחוזה בחירה החברה ליישם הקלה מעשית שבתקן ולפיכך אינה מתאמת את סכום התמורה בגין רכיב המימון כאמור, כאשר במועד ההתקשרות בחוזה צפוי שהתקופה שבין מועד קבלת התשלום לבין מועד אספקת השרות לא תעלה על שנה. במקרים של קבלת מקדמות לזמן ארוך (מעל שנה) בגין שירות עתידי אותו מספקת החברה, צוברת החברה ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת ההתקשרות הצפויה וזאת כאשר קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי כהגדרתו בתקן. עם מימוש המקדמות, החברה מכירה בריבית שנצברה, כהכנסה.

#### תמורה משתנה

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

#### קיבוץ חוזים

החברה מטפלת במספר חוזים כחוזה יחיד כאשר כל החוזים נחתמו באותו מועד או במועד סמוך עם אותו לקוח או צדדים קשורים של הלקוח וכאשר אחד או יותר מהקריטריונים הבאים מתקיימים:

- מספר חוזים בעלי מהות מסחרית אחת נערכו תחת משא ומתן אחד.
- תמורה מחוזה אחד תלויה בתמורה או ביצוע של חוזה אחר.
- הסחורות או השירותים שהחברה תספק במסגרת החוזים מהווים מחויבות ביצוע אחת עבודה.

#### יתרות חוזיות

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

#### הכנסות הכוללות שירותי אחריות

במסגרת חוזה, החברה מספקת שירותי אחריות ללקוחותיה, וזאת בהתאם להוראות חוק או בהתאם למקובל בענף. במרבית החוזים של החברה, שירותי האחריות ניתנים על ידה על מנת להבטיח את טיב העבודה שבוצעה ולא כשירות נוסף שניתן ללקוח. בהתאם לכך, האחריות אינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת ולכן מכירה החברה בדוחותיה הכספיים בהפרשה לאחריות בהתאם להוראות IAS 37.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

## ט. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי העלות בתוספת עלויות רכישה ישירות, בניכוי פחת שנצבר ואינם כוללים הוצאות לצורך תחזוקה שוטפת. העלות כוללת חלקי חילוף וציוד עזר המשמשים את הרכוש הקבוע.

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

| %                |                    |  |
|------------------|--------------------|--|
| 20               | מכונות וציוד       |  |
| 6-33 (בעיקר 33%) | ריהוט, ציוד ומחשוב |  |
| 15               | כלי רכב            |  |
| 10               | שיפורים במושכר     |  |
| 7-33             | נכסי זכות שימוש    |  |

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

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

לפרטים נוספים אודות נכסי זכות שימוש ראה באור 2'ג' להלן.

נכס נגרע מהדוחות הכספיים במועד המכירה או כאשר לא צפויות עוד הטבות כלכליות מהשימוש בנכס. רווח או הפסד מגריעת הנכס (המחושב כהפרש בין התמורה נטו מהגריעה והעלות המופחתת בדוחות הכספיים) נכלל ברווח או הפסד בתקופה בה נגרע הנכס.

## י. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת של נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך שהשווי הפנקסני אינו בר-השבה.

במקרים בהם השווי הפנקסני של הנכסים הלא פיננסיים עולה על הסכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לשווי בר-ההשבה שלהם. סכום בר-ההשבה הינו הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה ושווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאליה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לדוח רווח כולל.

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

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

#### יא. מסים על ההכנסה

מסים על ההכנסה בדוח על רווח והפסד כוללים מסים שוטפים ומסים נדחים. תוצאות המס בגין מסים שוטפים או נדחים נזקפות לדוח על הרווח הכולל, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים להון. במקרים אלה השפעת המס אף היא נזקפת לסעיף המתייחס בהון.

##### 1. מסים שוטפים

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

##### 2. מסים נדחים

מסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. מסים נדחים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון, נזקפים אף הם לסעיף המתייחס ברווח כולל אחר או בהון.

יתרות המסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר מסים אלה ייזקפו לדוח על רווח והפסד, לרווח כולל אחר או להון, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים בדוח רווח והפסד מבטא את השינויים ביתרות הנ"ל בתקופת הדיווח, למעט בגין שינויים המיוחסים לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

בכל תאריך דיווח נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שלא צפוי ניצולם הם מופחתים. הפרשים זמניים (כגון הפסדים מועברים לצורכי מס) בגינם לא הוכרו נכסי מסים נדחים נבחנים ובמידה שניצולם צפוי מוכר נכס מס נדחה מתאים.

נכסי מסים נדחים והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כנכסים לא שוטפים והתחייבויות לא שוטפות, בהתאמה. מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

#### יב. רווח למניה

רווח למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח הנקי המיוחס לבעלי מניות החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל הקיים בפועל במהלך התקופה.

מניות רגילות פוטנציאליות נכללות בחישוב הרווח המדולל למניה במידה שהשפעתן מדללת את הרווח למניה מפעילויות נמשכות. מניות רגילות פוטנציאליות שהומרו במהלך התקופה נכללות ברווח המדולל למניה רק עד למועד ההמרה, ומאותו מועד נכללות ברווח הבסיסי למניה. חלקה של החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

### ג. חכירות

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

#### 1. החברה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר 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. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת ב-IFRS 16 ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה.

בעסקאות בהן זכאי העובד לרכב מהחברה כחלק מתנאי העסקתו, מטפלת החברה בעסקאות אלה כהטבות עובד בהתאם להוראות IAS 19 ולא כעסקת חכירת משנה.

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

נכס זכות השימוש 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.

להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

| מספר שנים | בעיקר | משרדים ושטחי אחסון<br>כלי רכב |
|-----------|-------|-------------------------------|
| 10-14     | 14    |                               |
| 3         | 3     |                               |

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

#### 2. תשלומי חכירה הצמודים למדד

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

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

#### 3. תשלומי חכירה הצמודים למדד

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

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

יג. חכירות (המשך)2. אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.

במקרה בו חל שינוי בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

3. תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהגריעה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

יד. הפרשות

הפרשה בהתאם ל- IAS 37 מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משתמעת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במשאבים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר החברה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לחברה, כגון בחוזה ביטוח, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח והפסד בניכוי החזר ההוצאה.

להלן סוגי הפרשות שנכללו בדוחות הכספיים:

אחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות בנייה. לחברה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבניה.

תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא (more likely than not) כי החברה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

### טו. מכשירים פיננסיים

#### 1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד.

החברה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים להלן:

- (א) המודל העסקי של החברה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן
- (ב) מאפייני תזרים המזומנים החוזי של הנכס הפיננסי.

#### החברה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של החברה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; וכן התנאים החוזיים של הנכסים הפיננסיים מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו נמדדים על פי תנאיהם לפי עלות המופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפרשה לירידת ערך. כמו כן, במועד ההכרה לראשונה חברה יכולה לייעד, ללא אפשרות לשינוי יעוד זה, מכשיר חוב כנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אם יעוד שכזה מבטל או מקטין משמעותית חוסר עקביות במדידה או בהכרה, לדוגמה במקרה בו ההתחייבויות הפיננסיות המתייחסות נמדדות אף הן היא בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

#### מכשירים הוניים ונכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר:

השקעות במכשירים הוניים אינן עומדות בקריטריונים האמורים לעיל ועל כן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

נכסים פיננסיים אחרים המוחזקים למסחר כגון נגזרים, לרבות נגזרים משובצים שהופרדו מחוזה מארח ימדדו נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד אלא אם הם מיועדים לשמש כמכשירים להגנה אפקטיבית.

בקשר עם מכשירים הוניים מסוימים שאינם מוחזקים למסחר, במועד ההכרה לראשונה, החברה ביצעה בחירה שאינה ניתנת לשינוי, להציג ברווח כולל אחר שינויים עוקבים בשווי ההוגן אשר אילולא כן היו נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. שינויים אלה לא ייזקפו לרווח או הפסד בעתיד גם לא בעת גריעת ההשקעה.

הכנסות מדיבידנד מהשקעות במכשירים הוניים מוכרות במועד הקובע לזכאות לדיבידנד בדוח על הרווח או הפסד.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

### טו. מכשירים פיננסיים - המשך

#### 2. ירידת ערך מכשירים פיננסיים

החברה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. החברה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד;

(א) מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;

(ב) מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי החזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לחברה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן, קרי החברה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

החברה מיישמת את ההקלה שנקבעה בתקן לפיה היא מניחה שסיכון האשראי של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

בנוסף, החברה מעריכה כי כאשר תשלומים חוזיים בגין מכשיר חוב נמצאים בפיגור של יותר מ- 30 יום, חלה עלייה משמעותית בסיכון האשראי, אלא אם קיים מידע סביר וניתן לביסוס שמוכיח כי סיכון האשראי לא עלה באופן משמעותי.

החברה מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ- 90 יום. אולם קיימים מצבים, בהם החברה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי החברה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

החברה מחשיבה נכס פיננסי שאינו נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, כנכס פיננסי פגום בעקבות סיכון אשראי, כאשר מתרחש אחד, או יותר, מהאירועים אשר משפיעים באופן שלילי על קבלת תזרימי המזומנים העתידיים לנבוע מהנכס הפיננסי. החברה לוקחת בחשבון את האירועים הבאים כראיות לכך שנכס פיננסי הינו פגום:

- א. קושי פיננסי משמעותי של המנפיק או הלווה.
- ב. הפרה של חוזה, כגון אירוע כשל או אירוע פיגור בתשלומים.
- ג. ויתור שקיבל הלווה בעקבות קשיים פיננסיים בהם הוא נמצא ושלא היו ניתנים לולא כן.
- ד. צפוי כי הלווה יכנס להליכי פשיטת רגל או לשינוי מבני פיננסי.
- ה. היעלמות שוק פעיל לנכס הפיננסי עקב קשיים פיננסיים.
- ו. רכישה או יצירה של הנכס הפיננסי בניכיון עמוק אשר משקף הפסדי אשראי שהתהוו.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

### טו. מכשירים פיננסיים (המשך)

#### 3. גריעת נכסים פיננסיים

החברה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר:

- (א) פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או
- (ב) החברה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי או כאשר חלק מהסיכונים וההטבות בעת העברת הנכס הפיננסי נותרים בידי הישות אך ניתן לומר כי העבירה את השליטה על הנכס, או
- (ג) החברה מותירה בידיה את הזכויות החוזיות לקבלת תזרימי המזומנים הנובעים מהנכס הפיננסי, אך נוטלת על עצמה מחויבות חוזית לשלם תזרימי מזומנים אלה במלואם לצד שלישי, ללא עיכוב מהותי.

#### 4. התחייבויות פיננסיות

##### 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.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, החברה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים ומביאה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים השונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, השינוי העסקה מטופלת כגריעה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרות של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו נעשה השינוי שאינו מהותי בתנאי התחייבות קיימת או החלפה של התחייבות בהתחייבות אחרת בעלי תנאים שאינם שונים באופן מהותי, בין החברה לבין אותו מלווה, אינו מהותי, החברה מעדכנת את סכום ההתחייבות, קרי להוון היוון את של תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים נזקפים לרווח או הפסד.

#### 6. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול, או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

טז. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן הוא המחיר שהיה מתקבל במכירת נכס או המחיר שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה.

מדידת שווי הוגן מבוססת על ההנחה כי העסקה מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, או בהיעדר שוק עיקרי, בשוק הכדאי (advantageous) ביותר.

השווי ההוגן של נכס או התחייבות נמדד תוך שימוש בהנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, בהנחה שמשתתפים בשוק פועלים לטובת האינטרסים הכלכליים שלהם.

מדידת שווי הוגן לנכס לא פיננסי מביאה בחשבון את היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו או על ידי מכירתו למשתתף אחר בשוק שישתמש בנכס בשימוש המיטבי שלו.

החברה משתמשת בטכניקות הערכה שהן מתאימות לנסיבות ושקיימים עבורן מספיק נתונים שניתנים להשגה כדי למדוד שווי הוגן, תוך מיקסום השימוש בנתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה ומיזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה.

כל הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן או שניתן גילוי לשווי ההוגן שלהם מחולקים לקטגוריות בתוך מידרג השווי ההוגן, בהתבסס על רמת הנתונים הנמוכה ביותר, המשמעותית למדידת השווי ההוגן בכללותה:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.
- רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

באור 2: - עיקרי המדיניות החשבונאית – המשך

## יז. התחייבויות בשל הטבות לעובדים

בחברה קיימים מספר סוגי הטבות לעובדים:

### 1. הטבות עובד לזמן קצר

הטבות לעובדים לזמן קצר הינן הטבות אשר חזויות להיות מסולקות במלואן לפני 12 חודש לאחר תום תקופת הדיווח השנתית שבה העובדים מספקים את השירותים המתייחסים. הטבות אלו כוללות משכורות, ימי חופשה, מחלה, הבראה והפקדות מעסיק לביטוח לאומי ומוכרות כהוצאה עם מתן השירותים.

### 2. הטבות לאחר סיום העסקה

התוכניות ממומנות בדרך כלל על ידי הפקדות לחברות ביטוח והן מסווגות כתוכניות להפקדה מוגדרת וכן כתוכניות להטבה מוגדרת.

לחברה תוכניות להפקדה מוגדרת, בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין שלפיהן החברה 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.

כמו כן, לחברה תוכנית להטבה מוגדרת בגין תשלום פיצויים בהתאם לחוק פיצויי פיטורין. לפי החוק, זכאים עובדים לקבל פיצויים עם פיטוריהם או עם פרישתם. ההתחייבות בשל סיום העסקה נמדדת לפי שיטת שווי אקטוארי של יחידת הזכאות החזויה. החישוב האקטוארי מביא בחשבון עליות שכר עתידיות ושיעור עזיבת עובדים, וזאת על בסיס הערכה של עיתוי התשלום. הסכומים מוצגים על בסיס היוון תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים, לפי שיעורי הריבית בהתאם לתשואה במועד הדיווח של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד באיכות גבוהה, אשר מועד פרעונן דומה לתקופת ההתחייבות המתייחסת לפיצויי הפרישה.

מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח (הפסד) כולל אחר בתקופת התהוותן.

החברה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח (להלן - נכסי התוכנית). נכסי התוכנית הם נכסים המוחזקים על ידי קרן הטבות עובד לזמן ארוך או בפוליסות ביטוח כשירות. נכסי התוכנית אינם זמינים לשימוש נושי החברה, ולא ניתן לשלםם ישירות לחברה.

ההתחייבות בשל הטבות לעובדים המוצגת בדוח על המצב הכספי מייצגת את הערך הנוכחי של התחייבות ההטבות המוגדרת בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית, בניכוי עלות שירותי עבר.

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה החברה שיקול דעת ושקלה את השיקולים לגבי הנושאים הבאים, שלהם ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

#### א. השיקולים

##### 1. העיתוי של קיום מחויבויות ביצוע

החברה בוחנת את מועד העברת השליטה בנכס או בשירות לצורך זיהוי עיתוי ההכרה בהכנסות מחוזים עם לקוחות בנקודת זמן או לאורך זמן. בין היתר, בוחנת החברה האם הלקוח משיג שליטה על נכס בנקודת זמן ספציפית או צורך את ההטבות הכלכליות באופן מקביל לביצועי החברה. בנוסף, החברה לוקחת בחשבון לצורך קביעת עיתוי ההכרה בהכנסה גם הוראות חוק ורגולציה רלוונטיות.

##### 2. שיעור היוון של התחייבות בגין חכירה

החברה אינה יכולה לקבוע בנקל את שיעור הריבית הגלומה בחכירות ולכן לצורך חישוב ההתחייבויות בגין חכירה היא משתמשת בשיעור הריבית התוספתי של החברה. שיעור הריבית התוספתי שקובעת החברה מהווה את שיעור הריבית שהחברה הייתה צריכה לשלם על הלוואה לתקופה הדומה לתקופת החכירה ועם בטוחה דומה וזאת לשם השגת נכס בערך דומה לנכס זכות השימוש הנובע מהחכירה והכל בסביבה כלכלית דומה. במצבים בהם אין עסקאות מימון עליהן החברה יכולה להתבסס היא קובעת את שיעור הריבית התוספתי בהתאם לסיכון המימוני המיוחס לחברה, תקופת החכירה וכן משתנים כלכליים נוספים הנובעים מתנאים ומגבלות הקיימות בחוזה החכירה.

#### ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

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

##### 1. מדידת התקדמות קיום מחויבויות ביצוע

החברה מכירה בהכנסה רק כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את התוצאה של העבודה על פי חוזה ביצוע. ההכנסות והעלויות מוכרות בהתאם לשלב השלמה של העבודה. שיעור השלמה נמדד, בדרך כלל, בהתאם ליחס שבין העלויות שנוצרו למועד הדיווח בגין העבודה לביצוע לבין סך כל העלויות החזויות לצורך ביצוע החוזה, למעט עלויות שאינן מייצגות את שלב השלמה. בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע אומדנים והנחות הכוללים בין היתר יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות.

באור 3: - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. אומדנים והנחות (המשך)

2. נכסי מסים נדחים

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

3. הטבות בגין פנסיה והטבות אחרות לאחר סיום העסקה

התחייבות בגין תוכניות להטבה מוגדרת לאחר סיום העסקה נקבעת תוך שימוש בטכניקות הערכה אקטואריות. חישוב ההתחייבות כרוך בקביעת הנחות בין השאר לגבי שיעורי היוון, שיעור עליית השכר ושיעורי תחלופת עובדים. יתרת ההתחייבות עשויה להיות מושפעת בצורה משמעותית בגין שינויים באומדנים אלו.

4. תביעות משפטיות

בהערכות סיכויי תוצאות התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה, הסתמכה החברה על חוות דעת יועציה המשפטיים. 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 תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

5. הפרשה לאחריות ובדק

ההפרשה לאחריות ובדק בגין עבודות שבוצעו נקבעת בעיקר בהתבסס על שיעור העלות הישירה שנקבעת בהתאם להערכות ההנהלה על בסיס ניסיון העבר. קיימת אי וודאות באשר לתוצאותיהן של הפרשות אלה, אשר עשויה להשפיע על תוצאות החברה.

6. עסקאות חכירה הכוללות אופציות הארכה וביטול

לצורך הערכה האם ודאי באופן סביר שהחברה תממש אופציה להארכת תקופת חכירה או לביטול תקופת חכירה, מביאה בחשבון החברה את כל העובדות והנסיבות הרלוונטיות אשר יוצרות עבור החברה תמריץ כלכלי לממש או לא לממש את האופציה, כגון: סכומים משמעותיים שהושקעו בגין שיפורים במושכר, חשיבות נכס הבסיס והייחודיות הטמונה בו לצורך פעילותה של החברה, ניסיון העבר של החברה בעסקאות חכירה דומות ועוד.

לאחר מועד התחילה החברה מעריכה מחדש האם ודאי באופן סביר שהיא תממש או לא תממש אופציה כאשר מתרחש אירוע משמעותי או שינוי משמעותי בנסיבות אשר יש בהן כדי להשפיע על החלטות החברה בדבר מימוש האופציה, כגון: שיפורים משמעותיים שבוצעו במושכר ולא היו חזויים במועד התחילה, התקשרות בחכירת משנה של נכס הבסיס לתקופה העולה על סוף תקופת החכירה שנקבעה קודם לכן ועוד.

7. קביעת שווי הוגן של נכס פיננסי לא סחיר

השווי ההוגן של נכס פיננסי לא סחיר המסווג לרמה 3 במידרג השווי ההוגן נקבע בהתאם לשיטות הערכה, בדרך כלל על פי הערכת תזרימי המזומנים העתידיים המהוונים לפי שיעורי היוון שוטפים בגין פריטים בעלי תנאים ומאפייני סיכון דומים. שינויים באומדן תזרימי מזומנים עתידיים ואומדן שיעורי היוון בהתחשב בהערכת סיכונים כגון סיכון נזילות, סיכון אשראי ותנודתיות, עשויים להשפיע על השווי ההוגן של נכסים אלו.

באור 4 : - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם

**א. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע**

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 16 (להלן - התיקון). התיקון אוסר על הפחתת תמורה שהתקבלה ממכירת פריטים שיוצרו בזמן שהחברה מכינה את הרכוש הקבוע לשימוש המיועד מעלותו. חלף זאת, החברה תכיר את תמורת המכירה ואת העלויות הנלוות ברווח והפסד.

התיקון יישום לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יישום למפרע, אולם רק לפריטי רכוש קבוע המובאים למיקום ולמצב הדרושים לכך שהם יוכלו לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה בתחילת תקופת הדיווח השנתית המוקדמת ביותר שמוצגת בדוחות הכספיים שבה החברה מיישמת לראשונה את התיקון או לאחריה. החברה תכיר בהשפעה המצטברת של היישום לראשונה של התיקון כתיאום ליתרת הפתיחה של העודפים בתחילת התקופה של מועד היישום לראשונה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

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

במאי 2020, פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 37 בדבר עלויות שעל החברה לכלול בעת הערכה האם חוזה הוא חוזה מכביד (להלן - התיקון).

בהתאם לתיקון, יש לכלול בבחינה זו הן עלויות תוספתיות (כגון חומרי גלם ושעות עבודה ישירות) והן הקצאת עלויות אחרות הקשורות ישירות למילוי החוזה (כגון הפחתת רכוש קבוע וצידוד המשמשים למילוי החוזה).

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2022 או לאחריו. התיקון יחול על חוזים אשר ההתחייבויות בגינם טרם מולאו ליום 1 בינואר 2022. יישום מוקדם יותר אפשרי.

להערכת החברה, לתיקונים לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

**ג. פרויקט השיפורים בתקינה הבינלאומית לשנים 2018-2020**

בחודש מאי 2020 פרסם ה- IASB תיקונים מסוימים במסגרת פרויקט השיפורים מחזור 2018-2020. להלן התיקון העיקרי המתייחס ל- IFRS 9:

התיקון ל- IFRS 9 מבהיר אילו עמלות על החברה לכלול כאשר היא מבצעת את מבחן "10 האחוזים" בסעיף 3.3.6 ב- IFRS 9, בעת בחינה האם תנאים של מכשיר חוב שתוקן או הוחלף שונים באופן מהותי ממכשיר החוב המקורי.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2022, או לאחריו. יישום מוקדם יותר אפשרי. התיקון יושם לגבי מכשיר החוב שתוקן או הוחלף החל מהשנה בה התיקון לתקן יושם לראשונה.

**ד. תיקון ל- IAS 1 הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- IAS 1 בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - התיקון).

התיקון מבהיר את העניינים הבאים:

- מהי הכוונה בזכות בלתי מותנית לדחות את הסילוק;
- זכות הדחייה חייבת להתקיים לתום תאריך הדיווח;
- סיווג אינו מושפע מהסבירות שישות תממש את זכות הדחייה;
- רק במידה ונגזר משובץ בהתחייבות המירה הינו מכשיר הוני, התנאים של ההתחייבות לא שישפיעו על סיווגו.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2023 או לאחריו. התיקון יישום בדרך של יישום למפרע.

להערכת החברה, ליישום התיקון האמור לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

באור 4 : - גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם (המשך)

#### ה. תיקון ל- IAS 16 רכוש קבוע

תיקון ל- IAS 8 מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות בחודש פברואר 2021, פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 8: מדיניות חשבונאית, שינויים באומדנים חשבונאיים וטעויות (להלן – התיקון). מטרת התיקון הינה להציג הגדרה חדשה של המונח "אומדנים חשבונאיים". אומדנים חשבונאיים מוגדרים כ"סכומים כספיים בדוחות הכספיים הכפופים לאי ודאות במדידה". התיקון מבהיר מהם שינויים באומדנים חשבונאיים וכיצד הם נבדלים משינויים במדיניות החשבונאית ומתיקוני טעויות.

התיקון ייושם באופן פרוספקטיבי לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 והוא חל על שינויים במדיניות חשבונאית ובאומדנים חשבונאיים המתרחשים בתחילת אותה תקופה או אחריה. יישום מוקדם אפשרי.

החברה בוחנת את השלכות התיקון על הדוחות הכספיים. .

#### ו. תיקון ל- IAS 12 מיסים על ההכנסה

במאי 2021 פרסם ה- IASB תיקון לתקן חשבונאות בינלאומי 12, מיסים על ההכנסה (להלן: "IAS 12" או "התקן") אשר מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' במסים נדחים המובא בסעיפים 15 ו- 24 ל IAS 12 (להלן: "התיקון").

במסגרת הנחיות ההכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים, מחריג IAS 12 הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים מסוימים הנובעים מההכרה לראשונה בנכסים והתחייבויות בעסקאות מסוימות. חריג זה מכונה 'חריג ההכרה לראשונה'. התיקון מצמצם את תחולת 'חריג ההכרה לראשונה' ומבהיר כי הוא אינו חל על הכרה בנכסי והתחייבויות מסים נדחים הנובעים מעסקה אשר אינה צירוף עסקים ואשר בגינה נוצרים הפרשים זמניים שווים בחובה ובזכות גם אם הם עומדים ביתר תנאי החריג. התיקון ייושם לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי. בנוגע לעסקאות חכירה והכרה בהתחייבות בגין פירוק ושיקום - התיקון ייושם החל מתחילת תקופת הדיווח המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים בהם התיקון יושם לראשונה, תוך זקיפת השפעה המצטברת של היישום לראשונה ליתרת הפתיחה של העודפים (או רכיב אחר בהון, ככל שרלוונטי) למועד זה.

להערכת החברה, לתיקון לעיל לא צפויה להיות השפעה מהותית על הדוחות הכספיים של החברה.

## באור 5: - מזומנים ושווי מזומנים

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2020      | 2021    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 140,347   | 96,373  |
| 15,625    | 60,094  |
| 155,972   | 156,467 |

מזומנים למשיכה מיידית  
שווי מזומנים- פקדונות לזמן קצר

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של בין שבוע לשלושה חודשים בהתאם לדרישות החברה ליתרות המזומנים שאינם משועבדים.

## באור 6: - השקעות לזמן קצר

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

## א. פקדונות בתאגידים בנקאיים :

|        |        |
|--------|--------|
| 639    | 649    |
| 13,511 | 12,832 |
| 14,150 | 13,481 |

פקדונות  
פקדונות משועבדים (\*)

## ב. ניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד:

|        |        |
|--------|--------|
| 3,662  | 7,502  |
| 14,664 | 19,970 |
| 18,838 | 26,992 |
| 37,164 | 54,464 |
| 51,314 | 67,945 |

מניות  
תעודות השתתפות בקרנות נאמנות  
אגרות חוב ומלוות ממשלתיים

(\*) פקדונות אשר הוגבלו לשימוש על ידי הבנקים וניתן להשתמש בהם רק עם התקיימות תנאים מסוימים. לפרטים נוספים ראה גם באור 22' להלן.

## באור 7: - לקוחות

| 31 בדצמבר |       |
|-----------|-------|
| 2020      | 2021  |
| אלפי ש"ח  |       |
| 2,832     | 3,128 |
| 6,146     | 2,323 |
| 8,978     | 5,451 |

חובות פתוחים  
המחאות לגביה

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית, ממוצע ימי אשראי לקוחות הינו 30 יום.  
באשר לתנאי ההצמדה של לקוחות ראה באור 21'.

## באור 8: - חייבים ויתרות חובה

| 31 בדצמבר |       |                              |
|-----------|-------|------------------------------|
| 2020      | 2021  |                              |
| אלפי ש"ח  |       |                              |
| 137       | 481   | מוסדות                       |
| 111       | 128   | הלוואות לעובדים (1)          |
| 48        | 506   | הוצאות מראש                  |
| 5,298     | 1,714 | פקדונות בחשבוניות נאמנות (2) |
| 3,159     | 3,369 | מקדמות לספקים                |
| 25        | 34    | חייבים אחרים                 |
| 8,778     | 6,232 |                              |

- (1) הלוואות שניתנו לעובדים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.
- (2) הכספים בחשבוניות הנאמנות, מיועדים לכיסוי תשלום פיצוי אפשרי, אם בכלל, כתוצאה מתביעות ו/או דרישות עתידיות של דיירים בגין איחור במסירת דירות.
- (3) לפירוט בסיסי ההצמדה, ראה באור 21' להלן.

## באור 9: - הלוואות לזמן קצר

א. ביום 20 בנובמבר 2017, העמידה החברה הלוואה לחברת סייפגארד חדשנות יישומית בע"מ (להלן "סייפגארד") בסך 500 אלפי ש"ח (לאור האמור בסעיף 2' להלן, סך של 50 אלפי ש"ח מסכום הלוואה שהועמדה, נכלל כמרכיב השקעה בחברת סייפגארד, ראה גם באור 12 א' להלן).

להלן עיקרי הסכם הלוואה:

1. הלוואה תישא ריבית שנתית בשיעור של 6.5% וזמן פרעונה בתוך 12 חודשים ממועד העמדתה.
  2. במועד העמדת הלוואה, ובתמורה להעמדתה, תקצה סייפגארד לחברה מניות רגילות, אשר תהווה, מיד לאחר הקצאתן לחברה, 0.5% מהון המניות של סייפגארד בדילול מלא.
  3. בכל מקרה שעד לתום תקופת הלוואה סייפגארד לא תפרע את הלוואה במלואה, לרבות את מלוא הריבית בגינה, תומר יתרת הלוואה של נפרעה, להשקעה בהון סייפגארד וכנגדה תקצה סייפגארד לחברה מניות רגילות לפי שווי סייפגארד (לפני הכסף) של 9 מיליון ש"ח.
  4. החברה הסכימה לדחות את מועד פרעון הלוואה ב-36 חודשים נוספים, באופן שסייפגארד תיפרע את הלוואה לא יאוחר מחודש נובמבר שנת 2021, ובתמורה תקצה סייפגארד לחברה 0.5% מהון מניותיה בדילול מלא על כל שנת דחייה.
  5. הלוואה נפרעה בחודש נובמבר 2021.
  6. לפרטים נוספים בדבר השקעתה של החברה בסייפגארד ראה באור 12 א' להלן.
- ב. ביום 1 בנובמבר 2020, העמידה החברה הלוואה לסייפגארד בסך 300 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6.5%.
- הלוואה (לרבות הריבית שנצברה בגין יתרת קרן הלוואה), תפרע ב-12 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש פברואר, 2021.
- ג. ביום 11 בנובמבר 2021, העמידה החברה הלוואה לסייפגארד בסך 350 אלפי ש"ח, נושאת ריבית שנתית בשיעור של 6%.
- הלוואה (לרבות הריבית שנצברה בגין יתרת קרן הלוואה), תפרע ב-12 תשלומים חודשיים שווים החל מחודש דצמבר, 2021.

באור 10 - הכנסות לקבל מביצוע עבודות בניה (התחייבויות מביצוע עבודות בניה)

א. שינויים ביתרות חוזי הביצוע

| אלפי ש"ח        |           |                               |
|-----------------|-----------|-------------------------------|
| התחייבויות חוזה | נכסי חוזה |                               |
| 34,472          | 32,046    | יתרה ליום 1 בינואר, 2020      |
| 28,806          | 16,690    | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020 (*) |
| 36,944          | 32,396    | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021 (*) |

(\*) מוצג בדוח על המצב הכספי: במסגרת הנכסים/התחייבויות השוטפים

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020 אלפי ש"ח | לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021 אלפי ש"ח |                                                |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------------------------------|
| 404,002                                    | 373,137                                    | הכנסות שהוכרו במהלך השנה מקיום מחויבויות ביצוע |

ב. פרטים בדבר חוזי הביצוע של החברה

1. במהלך השנה חתמה החברה על 4 חוזי הקמה שתמורתם הכוללת נאמדת כ- 546 מיליוני ש"ח, לפרטים נוספים הפרויקטים שנחתמו ראה סעיף ה' להלן.
2. יתרת היקף הכספי של החוזים שנחתמו במצטבר אשר טרם הוכרו כהכנסה מסתכמת לסך של כ- 1,182,423 אלפי ש"ח.

ג. מחירי העסקה שהוקצו למחויבויות הביצוע שטרם קוימו או קוימו באופן חלקי

| צפי להכרה בהכנסות בגינן |               |            |                   |                                                              |
|-------------------------|---------------|------------|-------------------|--------------------------------------------------------------|
| עד שנה                  | שנה עד שנתיים | מעל שנתיים | שקוימו באופן חלקי | סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או) שקוימו באופן חלקי |
| אלפי ש"ח                |               |            |                   |                                                              |
| 505,712                 | 335,008       | 341,703    | 1,182,423         | 31 בדצמבר, 2021                                              |

ד. בקשר לשעבודים ראה באור 22 ב' להלן.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה) - המשך

ה. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2022:

1. פרויקט חוות גורדון בתל אביב

בחודש יוני, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לקבוצת רכישה 169 יחידות דיור בשני בניינים בשכונת כוכב הצפון בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 238.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, כל הסכומים צמודים למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מרץ 2017. החברה תספק למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקטים החלו במהלך שנת 2018 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2022.

2. פרויקט ברחובות

בחודש יולי, 2018 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מגדלי מירב (1990) בע"מ, רויה הספקת מים באר יעקב בע"מ ונווה יסמין בע"מ (להלן: "המזמין") 188 יחידות דיור בשני בניינים נוספים בפרויקט מגורים ברחובות בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 146 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש פברואר 2018.

החברה התחייבה להמציא למזמין ערבות אוטונומית בלתי מותנית, צמודה למדד התשומות בבנייה למגורים הידוע במועד מתן צו התחלת העבודה בסכום השווה ל - 5% מהתמורה.

עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך שנת 2019 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2022.

3. פרויקט בהרצליה

בחודש ספטמבר, 2019 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לחברת מטרופוליס – התחדשות עירונית מנדלבלט אבן עזרא 2013 בע"מ 278 יחידות דיור אשר 84 יח"ד מתוכם עבור הדיירים הקיימים והיתרה עבור המזמין בפרויקט מגורים בהרצליה במסגרת פרויקט פינוי בינוי. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 245 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש אוקטובר, 2019.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בתחילת שנת 2020 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2022.

4. פרויקט ציר החינוך בהוד השרון

חודש ספטמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "המזמין") 82 יחידות דיור בפרויקט מגורים בציר החינוך בהוד השרון. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 83.6 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מאי, 2020.

עבודות הקמת החלו בחודש ספטמבר, 2020 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023.

5. פרויקט ברחוב הצנחנים בתל-אביב

בחודש מאי, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לשותפות מוגבלת אקרו התחדשות בתל אביב 02 (להלן: "המזמין") 370 יחידות דיור, אשר 128 יח"ד מתוכם עבור הדיירים הקיימים והיתרה עבור המזמין בפרויקט מגורים ברחוב הצנחנים בתל אביב במסגרת פרויקט פינוי בינוי. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 320 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש ינואר, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בחודש דצמבר 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.

באור 10 - הכנסות לקבל מעבודות בחוזי הקמה (התחייבויות בגין עבודות בחוזי הקמה) - המשך

ה. מידע נוסף בדבר הפרויקטים נכון ליום 31 בדצמבר 2020 - המשך

6. פרויקט ברחוב אבן גבירול בתל אביב

בחודש נובמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לקרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "המזמין") 50 יחידות דיור 6 חנויות ומשרד ברחוב אבן גבירול בתל אביב במסגרת פרויקט תמ"א 38/2. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 43 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש מאי, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט יחלו לאחר השלמת התנאים של המזמין לדיירים המפונים במהלך רבעון שני בשנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023.

7. פרויקט "פארק" בתל אביב

בחודש נובמבר, 2020 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לאלעד מגורים ישראל החדשה בע"מ (להלן: "המזמין") 85 יחידות דיור בשכונת הארגזים בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 57.4 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש יוני, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט החלו במהלך רבעון השלישי בשנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2023.

8. פרויקט בנתניה

בחודש מאי, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לאיי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן: "המזמין") 234 יח"ד בפרויקט בנתניה. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 235 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020.

עבודות הקמת החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2025.

9. פרויקט אפקה בתל-אביב

בחודש מאי, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לביוריהול ישראל בע"מ (להלן: "המזמין") 87 יחידות דיור ו- 214 חדרי מעונות סטודנטים בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 132.7 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש נובמבר, 2020.

עבודות הקמת החלו במהלך שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

10. פרויקט סמאט בתל אביב

בחודש יוני, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה לשותפות של שיכון ובינוי בע"מ והתחדשות אורבנית ייזום ונדל"ן בע"מ 88 יחידות דיור בפרויקט בתל אביב. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 98 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט החלו בסוף שנת 2021 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

11. פרויקט יפו בשדרה

בחודש אוקטובר, 2021 התקשרה החברה בהסכם על פיו תבנה איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ (להלן: "המזמין") 117 יח"ד בפרויקט ביפו. בתמורה לבניית הפרויקט תהיה החברה זכאית לתשלום בסך של 80 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ, צמוד למדד תשומות הבניה למגורים של חודש דצמבר, 2020.

עבודות הקמת הפרויקט צפויות להתחיל במהלך שנת 2022 וצפויות להסתיים במהלך שנת 2024.

באור 11: - מלאי דירות בהקמה למכירה

א. ביום 10 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם עם חברת ביוורוול ישראל בע"מ לרכישת דירה בעיר תל-אביב בתמורה לסך של 2,778 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). הדירה שנרכשה הינה בפרויקט שמבוצע על-ידי החברה (לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה באור 10ה'9).

ב. ביום 25 במאי 2021, התקשרה החברה בהסכם עם חברת לאיי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע"מ לרכישת דירה בעיר נתניה בתמורה לסך של 3,400 אלפי ש"ח (כולל מע"מ). הדירה שנרכשה הינה בפרויקט שמבוצע על-ידי החברה (לפרטים נוספים בדבר הפרויקט ראה באור 10ה'8).

בכוונת החברה למכור את הדירות שנרכשו בשוק החופשי לאחר סיום בנייתן. עלות המלאי לתאריך הדוח מוצגת בגובה הסכומים שהוצאו לרכישתן עד ליום 31 בדצמבר 2021.

באור 12: - השקעה בחברות אחרות

הרכב

| 31 בדצמבר    |              |                                 |
|--------------|--------------|---------------------------------|
| 2020         | 2021         |                                 |
| אלפי ש"ח     |              |                                 |
| 1,200        | 1,567        | סייגארד חדשנות יישומית בע"מ (א) |
| 698          | 698          | אינסטייט בע"מ (ב)               |
| 300          | 600          | סמסון לוג'יק שינוע בע"מ (ג)     |
| 1,085        | 1,512        | אוקיבו בע"מ (ד)                 |
| <u>3,283</u> | <u>4,377</u> |                                 |

א. סייגארד חדשנות יישומית בע"מ

1. ביום 23 באפריל, 2017 הוקצו לחברה 10% ממניותיה של חברת סייגארד חדשנות יישומית בע"מ בתמורה לסך של 1 מיליון ש"ח.

סייגארד הינה חברה פרטית העוסקת, בפיתוח, שיווק, מכירה ומתן רישיונות שימוש ללקוחות של מערכת דיגיטלית לניהול והגברת הבטיחות באתרי בניה.

2. כאמור בבאור 9 לעיל, העמידה החברה הלוואה לסייגארד, ובתמורה להעמדתה, הקצתה סייגארד לחברה מניות רגילות בשיעור של 0.5% מהון המניות של סייגארד בדילול מלא.

כמו כן, בתמורה להארכת מועדי פרעון ההלוואה עד לחודש נובמבר, 2021 הקצתה סייגארד לחברה מניות רגילות נוספות בשיעור של כ- 1.5% מהון מניותיה בדילול מלא.

3. ביום 28 בפברואר 2021, הוקצו לחברה מניות נוספות בתמורה להשקעה בסך 367 אלפי ש"ח.

4. נכון ליום 31 בדצמבר 2021, מחזיקה החברה כ-12% ממניות סייגארד בדילול מלא.

ב. אינסטייט בע"מ- (להלן "אינסטייט")

בחודש אפריל, 2018 ובחודש דצמבר, 2019 העמידה החברה הלוואות גישור בסך 200 אלפי דולר המירות למניות אינסטייט העוסקת בפיתוח עגורן אוטונומי. ההלוואות אינן נושאת ריבית (למעט במקרה של חדלות פרעון). ההלוואה תומר למניות אינסטייט על פי שיקול דעתה של החברה ובהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם.

באור 12: - השקעה בחברות אחרות (המשך)

## ג. סמסון לוג'יק שינוע בע"מ - (להלן "סמסון")

בחודש אפריל 2019 חתמה החברה על הסכם השקעה עם חברת סמסון, העוסקת בפיתוח מתקן לוגיסטי לשינוע ואחסון פלדה ומוצרים אחרים לענף הבניה. בהתאם להסכם, בכפוף לעמידת סמסון בכל אחד מהיעדים ומאבני הדרך שנקבעו, יוקצו לחברה 7.5% ממניות סמסון בתמורה לסך כולל של 300 אלפי ש"ח. בהתאם לאבני הדרך שנקבעו, עד ליום 31 בדצמבר 2020, הוקצו לחברה 7.5% ממניות סמסון בתמורה לסך של 300 אלפי ש"ח.

בחודש ינואר 2021, השקיעה החברה סך 300 אלפי ש"ח נוספים. בתמורה להשקעה זו, יוקצו לחברה מניות סמסון בסבב הגיוס הראשוני, כאשר תנאי הגיוס וההנחה על מחיר המניה נקבעו בהסכם.

## ד. אוקיבו בע"מ - (להלן "אוקיבו")

בחודש מאי, 2019 חתמה החברה על הסכם השקעה עתידי עם חברת אוקיבו, העוסקת בפיתוח רובוט לביצוע עבודות טיח פנים. בהתאם להסכם, השקיעה החברה סך של 1,512 אלפי ש"ח. בתמורה להשקעה זו, יוקצו לחברה מניות אוקיבו בסבב הגיוס הראשוני או בהנפקה לציבור כמוקדם מבניהם, כאשר תנאי הגיוס וההנחה על מחיר המניה נקבעו בהסכם.

באור 13: - רכוש קבוע

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2021

## א. הרכב

| עלות                                  | נכסים בבעלות המשמשים את החברה |         |                    | נכסים המוחכרים בחכירה תפעולית |                    | סה"כ    |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------|--------------------|-------------------------------|--------------------|---------|
|                                       | ציוד בניה                     | כלי רכב | ריהוט, ציוד ומחשוב | שיפורים במושכר אלפי ש"ח       | משרדים ושטחי אחסון |         |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2021              | 9,924                         | 857     | 711                | 1,081                         | 3,973              | 20,948  |
| תוספות במשך השנה                      | 229                           | --      | 114                | --                            | 1,685              | 2,070   |
| גריעות במשך השנה                      | --                            | --      | (80)               | --                            | (2,551)            | (2,631) |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021             | 10,153                        | 857     | 745                | 1,081                         | 3,107              | 20,387  |
| פחת שנצבר                             |                               |         |                    |                               |                    |         |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2021              | 8,580                         | 51      | 461                | 150                           | 2,244              | 12,034  |
| תוספות במשך השנה                      | 463                           | 129     | 134                | 108                           | 1,152              | 2,373   |
| גריעות במשך השנה                      | --                            | --      | (80)               | --                            | (2,551)            | (2,631) |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021             | 9,043                         | 180     | 515                | 258                           | 845                | 11,776  |
| יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2021 | 1,110                         | 677     | 230                | 823                           | 2,262              | 8,611   |

ב. לפרטים נוספים בדבר הנכסים המוחכרים בחכירה תפעולית ראה באור 17 להלן.

באור 13: - רכוש קבוע (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020

| סה"כ             | נכסים המוחכרים<br>בחכירה תפעולית |         | נכסים בבעלות המשמשים את החברה |                          |         |           | עלות                                     |
|------------------|----------------------------------|---------|-------------------------------|--------------------------|---------|-----------|------------------------------------------|
|                  | משרדים<br>ושטחי<br>אחסון         | כלי רכב | שיפורים<br>במושכר<br>אלפי ש"ח | ריהוט,<br>ציוד<br>ומחשוב | כלי רכב | ציוד בניה |                                          |
| 20,203           | 4,402                            | 3,013   | 997                           | 610                      | 541     | 10,640    | יתרה ליום 1 בינואר, 2020                 |
| 1,826            | --                               | 960     | 84                            | 136                      | 646     | --        | תוספות במשך השנה                         |
| (1,081)          | --                               | --      | --                            | (35)                     | (330)   | (716)     | גריעות במשך השנה                         |
| 20,948           | 4,402                            | 3,973   | 1,081                         | 711                      | 857     | 9,924     | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020                |
| <b>פחת שנצבר</b> |                                  |         |                               |                          |         |           |                                          |
| 10,139           | 161                              | 1,148   | 42                            | 382                      | 126     | 8,280     | יתרה ליום 1 בינואר, 2020                 |
| 2,811            | 387                              | 1,096   | 108                           | 114                      | 90      | 1,016     | תוספות במשך השנה                         |
| (916)            | --                               | --      | --                            | (35)                     | (165)   | (716)     | גריעות במשך השנה                         |
| 12,034           | 548                              | 2,244   | 150                           | 461                      | 51      | 8,580     | יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020                |
| 8,914            | 3,854                            | 1,729   | 931                           | 250                      | 806     | 1,344     | יתרת עלות מופחתת ליום<br>31 בדצמבר, 2020 |

באור 14: - קבלנים וספקים

א. הרכב

| 31 בדצמבר |        |
|-----------|--------|
| 2020      | 2021   |
| אלפי ש"ח  |        |
| 38,119    | 24,598 |
| 1,998     | 517    |
| 202       | 40     |
| 62,506    | 64,707 |
| 102,825   | 89,862 |
| 6,069     | 2,717  |

חובות פתוחים  
המחאות לפרעון  
הוצאות לשלם  
הוצאות לשלם בגין עבודות ביצוע

(\*) - כולל בעלי עניין וצדדים קשורים

ב. פרטים נוספים

התחייבויות לספקים אינן נושאות ריבית. תקופת האשראי הינה כ- 60 ימים במוצק.

לבסיסי הצמדה - ראה באור 21ג' להלן.

באור 15: - זכאים ויתרות זכות

| 31 בדצמבר    |              |
|--------------|--------------|
| 2020         | 2021         |
| אלפי ש"ח     |              |
| 3,970        | 4,084        |
| 84           | 88           |
| 1,026        | 1,390        |
| 1,258        | 1,294        |
| <u>6,338</u> | <u>6,856</u> |

עובדים ומוסדות בגין שכר  
מוסדות  
בעל מניות  
חלויות שוטפות של התחייבויות בגין חכירה

לבסיסי הצמדה, ראה באור 21'ג' להלן.

באור 16: - הפרשות

א. הרכב

| סה"כ          | תביעות<br>משפטיות<br>אלפי ש"ח | הפרשה<br>לאחריות |
|---------------|-------------------------------|------------------|
| 14,641        | 6,892                         | 7,749            |
| 7,957         | 857                           | 7,100            |
| (6,013)       | (852)                         | (5,161)          |
| <u>16,585</u> | <u>6,897</u>                  | <u>9,688</u>     |
| 7,250         | 350                           | 6,900            |
| (9,396)       | (3,656)                       | (5,740)          |
| <u>14,439</u> | <u>3,591</u>                  | <u>10,848</u>    |

יתרה ליום 1 בינואר 2020  
סכומים שהופרשו השנה  
סכומים שנוצלו השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2020

סכומים שהופרשו השנה  
סכומים שנוצלו השנה

יתרה ליום 31 בדצמבר 2021

ב. הפרשה לאחריות

החברה מכירה בהפרשה לגמר ואחריות בגין ביצוע עבודות.

לחברה קיימת התחייבות מותנית כלפי מזמיני עבודות במסגרת מקובלת של אחריות לטיב הבניה. הפרשה לאחריות מחושבת בהתבסס על הערכה של מהנדסי החברה והניסיון שנצבר לפי שיעורים מסוימים מעלויות הבניה.

ג. הפרשה בגין תביעות משפטיות

ההפרשה בגין תביעות משפטיות מחושבת בהתאם להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים. לפרטים נוספים ראה באור 22'א' להלן.

באור 17: - התחייבויות בגין חכירה

גילויים עבור עסקאות חכירה בהן החברה מהווה חוכר

לחברה הסכמי חכירה הכוללים חכירות של מבנים, שטחי אחסון ורכבים, אשר משמשים לצורך קיום הפעילות השוטפת של החברה.

הסכמי החכירות של המבנים ושטחי האחסון הינם לתקופה הנעה בין 10 ל- 14 שנים, בעוד הסכמי החכירות של רכבים הינם לתקופה של 3 שנים. חלק מהסכמי החכירה שבהן התקשרה החברה כוללים אופציות הארכה.

1. פירוטים בדבר עסקאות חכירה

| לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר 2020<br>אלפי ש"ח | לשנה<br>שהסתיימה<br>ביום 31<br>בדצמבר 2021<br>אלפי ש"ח |
|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 276                                                    | 256                                                    |
| 2,350                                                  | 1,920                                                  |
| 48                                                     | 52                                                     |
| 4,037                                                  | 3,664                                                  |

הוצאות ריבית בגין התחייבויות חכירה

הוצאות בגין חכירות לטווח קצר

הוצאות בגין חכירות של נכסים בעלי ערך נמוך

סך תזרים מזומנים שלילי עבור חכירות

2. אופציית הארכה

לחברה הסכמי חכירה הכוללים אופציות הארכה. אופציות אלה מקנות לחברה גמישות בניהול עסקאות החכירה והתאמה לצרכים העסקיים של החברה.

החברה מפעילה שיקול דעת משמעותי בבחינה האם ודאי באופן סביר כי אופציות הארכה תמומש. בהסכמי חכירה הכוללים תקופות חכירה שאינן ניתנות לביטול של 10 עד 14 שנים, כללה החברה במסגרת תקופת החכירה גם מימוש של אופציות, שכן החברה צופה כי ודאי באופן סביר שתפעל למימושן.

בנוסף בהסכמי חכירה של רכבים, החברה לא כללה במסגרת תקופת החכירה מימוש של אופציות הארכה שכן החברה לא נוהגת לממש אופציות אלו ולחכור את הרכבים לתקופה אשר עולה על 3 שנים (ללא מימוש אופציית הארכה).

3. גילויים בדבר נכסי זכות שימוש

לנתונים בדבר נכסי זכות שימוש ראה באור 13.

4. לחברה הסכמי חכירה של ציוד בניה. עבור חכירות אלו מיישמת החברה את ההקלה שניתנה בתקן ומכירה בעלויות החכירה כהוצאה בקו ישר על פני תקופת החכירה.

5. למועדי הפירעון של התחייבויות בגין חכירה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהווים (כולל תשלומי ריבית) ראה באור 21ב'4 להלן.

באור 18: - עודף הפסדים על השקעה בשותפות המטופלת לפי שית השווי המאזני

א. מידע כללי

| זכויות החברה בהון ובזכויות הצבעה |                | מקום עיקרי של העסק |                                      |
|----------------------------------|----------------|--------------------|--------------------------------------|
| %                                | %              |                    |                                      |
| 31 בדצמבר 2020                   | 31 בדצמבר 2021 |                    |                                      |
| --                               | 25             | ישראל              | בילט - אין טק השקעות - שותפות מוגבלת |

ב. הרכב

| 31 בדצמבר |      |                           |
|-----------|------|---------------------------|
| 2020      | 2021 |                           |
| אלפי ש"ח  |      |                           |
| --        | 236  | הפסדים שנצברו ממועד ההקמה |
| --        | 151  | בניכוי - הלוואות          |
| --        | 85   |                           |

ג. פרטים נוספים

בשנת 2021 הוקמה בילט - אין טק השקעות - שותפות מוגבלת (להלן: "השותפות"), אשר השותף הכללי בה מוחזק על ידי החברה בשיעור של 25%. השותפות צפויה להשקיע במניות של חברות הזנק העוסקות במחקר ופיתוח בתחומי הטכנולוגיה לבנייה, תשתיות וניהול נכסים, לרבות מוצרים ו/או שירותים קשורים. יצוין, כי היקף ההשקעה הכספית של החברה בשותפות לצורך פעילותה אינה צפויה להיות מהותית.

באור 19: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד

א. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכנית הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום ההעסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת פיצויים.

ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן.

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים, חלים תנאי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג-1963, על-פיו הפקדותיה השוטפות של החברה בקרנות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטורות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים, בגינם הופקדו הסכומים כאמור לעיל. הפקדות אלו וכן הפקדות בגין תגמולים מהוות תוכניות להפקדה מוגדרת.

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |                           |
|------------------------------|-------|-------|---------------------------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |                           |
| אלפי ש"ח                     |       |       |                           |
| 2,397                        | 2,429 | 2,661 | הוצאות בגין הטבות לעובדים |

באור 19: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד – המשך

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות להפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית להטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

1. הוצאות שנזקפו לרווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |
| 76                           | 78   | 80   |
| 33                           | 28   | 30   |
| (22)                         | (18) | (19) |
| 87                           | 88   | 91   |

עלות שירות שוטף  
הוצאות ריבית בגין התחייבות להטבות  
תשואה צפויה על נכסי התכנית

סך הוצאות בגין הטבות לעובדים

2. פריטים שהוכרו כהפסד כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |
| אלפי ש"ח                     |      |      |
| 109                          | 14   | 14   |

הפסד אקטוארי, נטו שהוכר השנה

3. התחייבויות התכנית, נטו

| 31 בדצמבר |         |
|-----------|---------|
| 2020      | 2021    |
| אלפי ש"ח  |         |
| 1,458     | 1,597   |
| (1,008)   | (1,124) |
| 450       | 473     |

התחייבות בגין תכנית הטבה מוגדרת  
בניכוי: שווי הוגן של נכסי התכנית

סה"כ התחייבות, נטו

4. השינויים בערך הנוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

| 31 בדצמבר |       |
|-----------|-------|
| 2020      | 2021  |
| אלפי ש"ח  |       |
| 1,368     | 1,458 |
| 28        | 30    |
| 78        | 80    |
| (16)      | 29    |
| 1,458     | 1,597 |

יתרה ליום 1 בינואר  
הוצאות ריבית  
עלות שירות שוטף  
הפסד (רווח) אקטוארי

יתרה ליום 31 בדצמבר

באור 19: - התחייבות בשל סיום יחסי עובד-מעביד - המשך

ג. תוכניות להטבה מוגדרת - המשך

5. נכסי התכנית

א. נכסי התכנית

נכסי התוכנית כוללים נכסים המוחזקים על ידי קרנות פנסיה ופוליסות ביטוח מתאימות.

ב. תנועה בשווי הוגן של נכסי התכנית

| 31 בדצמבר |       |
|-----------|-------|
| 2020      | 2021  |
| אלפי ש"ח  |       |
| 937       | 1,008 |
| 18        | 19    |
| 82        | 82    |
| (29)      | 15    |
| 1,008     | 1,124 |

יתרה ליום 1 בינואר  
תשואה צפויה על נכסי התכנית  
הפקדות לתכנית על ידי המעביד  
רווח (הפסד) אקטוארי  
יתרה ליום 31 בדצמבר

6. ההנחות העיקריות בגין תוכנית להטבה מוגדרת

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| %         |      |
| 1.95      | 2.0  |
| 1.95      | 2.0  |
| 1.4       | 2.6  |
| 1.4       | 2.6  |
| 10.0      | 10.0 |

שעור היוון  
שיעור התשואה הצפויה על נכסי התוכנית  
שיעור עליית שכר צפויה  
שעור עליית מדד  
שעור פרישה צפוי

7. סכומים, עיתוי ואי ודאויות של תזרימי מזומנים עתידיים

להלן שינויים אפשריים הנחשבים לסבירים לסוף תקופת הדיווח, לכל הנחה אקטוארית בהנחה שיתר ההנחות האקטואריות נותרו ללא שינוי:

השינוי  
במחויבות  
להטבה מוגדרת  
אלפי ש"ח

ליום 31 בדצמבר 2021:

מבחן רגישות לשינוי בשיעור עליית שכר צפויה

השינוי כתוצאה מ:

עליית שכר של 1%

ירידת שכר של 1%

מבחן רגישות לשינוי בשיעור ההיוון של התחייבות התכנית

השינוי כתוצאה מ:

עליית שיעור ההיוון של 1%

ירידת שיעור ההיוון של 1%

75  
(64)

(64)  
75

א. חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985

על-פי החוק, עד לתום שנת 2007 נמדדו התוצאות לצורכי מס בישראל כשהן מותאמות לשינויים במדד המחירים לצרכן.

בחודש פברואר 2008 התקבל בכנסת תיקון לחוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), התשמ"ה-1985 המגביל את תחולתו של חוק התיאומים משנת 2008 ואילך. החל משנת 2008, נמדדות התוצאות לצורכי מס בערכים נומינליים למעט תיאומים מסוימים בגין שינויים במדד המחירים לצרכן בתקופה שעד ליום 31 בדצמבר, 2007. תיאומים המתייחסים לרווחי הון, כגון בגין מימוש נדל"ן (שבח) וניירות ערך, ממשיכים לחול עד למועד המימוש. התיקון לחוק כולל, בין היתר, את ביטול תיאום התוספת והניכוי בשל אינפלציה והניכוי הנוסף בשל פחת (לנכסים בני פחת שנרכשו לאחר שנת המס 2007) החל משנת 2008.

ב. שעורי המס החלים על החברה

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2019, 2020 ו-2021 הינו 23%.  
חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ג. שומות מס סופיות

לחברה הוצאו שומות מס סופיות עד וכולל שנת המס 2016.

ד. מסים נדחים1. הרכב ותנועה ביתרות מסים נדחים

| הוצאות ורווחים בגין עבודות בניה | הפרשות לזכויות עובדים | נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הון דרך רווח והפסד | סה"כ     |
|---------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|----------|
| אלפי ש"ח                        | אלפי ש"ח              | אלפי ש"ח                                        | אלפי ש"ח |
| יתרה ליום 1 בינואר, 2019        | (1,566)               | 279                                             | --       |
| שינויים במשך השנה               | 1,490                 | 109                                             | (375)    |
| יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019       | (76)                  | 388                                             | (63)     |
| שינויים במשך השנה               | (507)                 | 120                                             | 131      |
| יתרת ליום 31 בדצמבר 2020        | (583)                 | 508                                             | (244)    |
| שינויים במשך השנה               | 99                    | 28                                              | (1,125)  |
| יתרת ליום 31 בדצמבר 2021        | (484)                 | 536                                             | (1,369)  |
|                                 |                       |                                                 | (1,317)  |

המיסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כחלק מהתחייבויות לא שוטפות.

באור 20: - מסים על ההכנסה - המשךד. מסים נדחים (המשך)2. הסכומים המוצגים הינם כדלקמן:

| 31 בדצמבר |         |                                                             |
|-----------|---------|-------------------------------------------------------------|
| 2020      | 2021    |                                                             |
| אלפי ש"ח  |         |                                                             |
| 104       | 109     | מסים נדחים שהשבתם צפויה לאחר יותר מ-12 חודשים מתאריך הדיווח |
| (423)     | (1,426) | מסים נדחים שהשבתם צפויה בתוך 12 חודשים מתאריך הדיווח        |
| (319)     | (1,317) |                                                             |

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעור מס של 23% בהתבסס על שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש בהתאם לחוקים שחקיקתם הושלמה למעשה נכון למועד הדיווח.

ה. מסים על ההכנסה הכלולים ברווח או הפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        |             |
|------------------------------|--------|--------|-------------|
| 2019                         | 2020   | 2021   |             |
| אלפי ש"ח                     |        |        |             |
| 8,053                        | 9,861  | 13,108 | מסים שוטפים |
| (1,199)                      | 259    | 1,001  | מסים נדחים  |
| 6,854                        | 10,120 | 14,109 |             |

ו. מסים על ההכנסה המתייחסים לסעיפי הפסד כולל אחר

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |                                        |
|------------------------------|------|------|----------------------------------------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |                                        |
| אלפי ש"ח                     |      |      |                                        |
| (25)                         | (3)  | (3)  | הפסד אקטוארי בגין תוכניות להטבה מוגדרת |

באור 20: - מסים על ההכנסה - המשך

## ז. מס תיאורטי

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים ברווח או הפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        |                                                                     |
|------------------------------|--------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| 2019                         | 2020   | 2021   |                                                                     |
| אלפי ש"ח                     |        |        |                                                                     |
| 30,121                       | 43,814 | 60,986 | רווח לפני מסים על הכנסה                                             |
| 23%                          | 23%    | 23%    | שיעור המס הסטטוטורי                                                 |
| 6,928                        | 10,077 | 14,027 | מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי                                    |
|                              |        |        | עלייה (ירידה) במיסים על ההכנסה הנובעת מהגורמים הבאים:               |
| 26                           | 48     | 59     | הוצאות לא מוכרות                                                    |
| (9)                          | (5)    | (31)   | הכנסות פטורות                                                       |
| --                           | --     | 54     | חלק החברה בהפסדי שותפות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני               |
| (91)                         | --     | --     | ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא הוכרו מסים נדחים בעבר |
| 6,854                        | 10,120 | 14,109 | מסים על הכנסה                                                       |

באור 21: - מכשירים פיננסיים

א. סווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

נכסים פיננסיים:

|         |         |
|---------|---------|
| 155,972 | 156,467 |
|---------|---------|

מזומנים ושווי מזומנים

|        |        |
|--------|--------|
| 14,150 | 13,481 |
|--------|--------|

פקדונות בתאגידים בנקאיים

|        |        |
|--------|--------|
| 37,164 | 54,464 |
|--------|--------|

נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד

|        |        |
|--------|--------|
| 31,864 | 40,071 |
|--------|--------|

הלוואות וחייבים

התחייבויות פיננסיות

|         |         |
|---------|---------|
| 113,750 | 101,575 |
|---------|---------|

התחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת

## ב. גורמי סיכון פיננסיים

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים הקשורים למכשירים פיננסיים שונים כגון: סיכונים שוק, סיכון אשראי, סיכון נזילות. תוכנית הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה לא קבעה מדיניות לניהול הסיכונים בגין החשיפה הנובעת מסיכונים השוק.

ניהול הסיכונים כאמור ומעקב אחר ניהולם מבוצע מעת לעת לגבי כל מקרה לגופו ומדווח במקביל להנהלת החברה

1. סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא סיכון להפסד כספי שיגרם לחברה באם לקוח או צד שכנגד למכשיר פיננסי לא יעמוד בהתחייבויותיו החוזיות, והוא נובע בעיקר מיתרת חובה של לקוחות וחייבים ומהשקעות בפקדונות ובניירות ערך סחירים.

הנהלת החברה מקיימת מעקב שוטף אחר חשיפת החברה לסיכונים אשראי.

מזומנים והשקעות בפקדונות מופקדים בתאגידים בנקאיים בעלי דרג גבוה, מתבצעות הערכות אשראי על גביית לקוחות ונדרשים בטחונות בגין נכסים פיננסיים. חובות הלקוחות בגין ביצוע העבודות משולמים באופן שוטף במקביל לביצוע העבודות.

החשיפה לסיכון האשראי במועד הדיווח, הינה:

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2020      | 2021 |
| אלפי ש"ח  |      |

|         |         |
|---------|---------|
| 155,972 | 156,467 |
|---------|---------|

מזומנים ושווי מזומנים

|        |        |
|--------|--------|
| 14,150 | 13,481 |
|--------|--------|

פקדונות משועבדים ופקדונות לזמן קצר

|        |        |
|--------|--------|
| 37,164 | 54,464 |
|--------|--------|

ניירות ערך סחירים

|        |        |
|--------|--------|
| 31,864 | 40,071 |
|--------|--------|

לקוחות וחייבים אחרים

|         |         |
|---------|---------|
| 239,150 | 264,483 |
|---------|---------|

באור 21: - מכשירים פיננסיים - המשך

ב. גורמי סיכון פיננסיים - המשך

2. סיכון מדד תשומות הבניה

התקשרות החברה עם מזמיני עבודה מחד וקבלני משנה מאידך בהסכמי התקשרות הצמודים למדד תשומות הבניה (להלן-המדד), חושפת את סעיפי הכנסות לקבל ממזמיני עבודות והוצאות לשלם לקבלני משנה לשינויים במדד. מכיוון שהחברה חותמת על הצמדה למדד תשומות הבניה גם עם מזמין העבודה וגם עם קבלני המשנה החשיפה לשינויים במדד אינה מהותית.

3. סיכון מחיר

לחברה השקעות במכשירים פיננסיים בבורסה לניירות ערך, מניות ואגרות חוב, המסווגים כנכסים פיננסיים הנמדדים בשווי ההוגן דרך רווח והפסד שבגינן החברה חשופה לסיכון בגין תנודתיות במחיר נייר הערך הנקבע בהתבסס על מחירי השוק בבורסה. היתרה בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2021 השקעות אלה הינה כ- 54,464 אלפי ש"ח (2020 כ- 37,164 אלפי ש"ח).

4. סיכון נזילות

כחברת ביצוע פרויקטים, ההון החוזר הינו מרכיב מרכזי באיתנות הפיננסית של החברה וביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי ספקים וקבלני משנה. החברה נוהגת להתקשר בהסכמים עם קבלני משנה באופן של Back To Back דהיינו התשלום בגין עבודה שביצעה החברה אשר אושר ושולם בפועל על ידי מזמין העבודה ישולם לקבלן המשנה. במידה שהמזמין לא אישר את התשלום בגין העבודה ו/או לא שילם את התשלום האמור לחברה, החברה אינה מעבירה לקבלן המשנה את התשלום לו הוא זכאי. הוראה כאמור המופיעה על פי רוב בהתקשרויות החברה עם קבלני משנה נועדה להבטיח לחברה הון חוזר חיובי.

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

ליום 31 בדצמבר, 2021

| עד שנה | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 שנים עד 4 שנים | מ-4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ    |
|--------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------|---------|
| 89,862 | --             | --                | --                 | --                 | --         | 89,862  |
| 5,947  | --             | --                | --                 | --                 | --         | 5,947   |
| 1,528  | 1,319          | 918               | 551                | 551                | 2,183      | 7,050   |
| 97,337 | 1,319          | 918               | 551                | 551                | 2,183      | 102,859 |

ליום 31 בדצמבר, 2020

| עד שנה  | משנה עד שנתיים | משנתיים עד 3 שנים | מ-3 שנים עד 4 שנים | מ-4 שנים עד 5 שנים | מעל 5 שנים | סה"כ    |
|---------|----------------|-------------------|--------------------|--------------------|------------|---------|
| 102,825 | --             | --                | --                 | --                 | --         | 102,825 |
| 5,446   | --             | --                | --                 | --                 | --         | 5,446   |
| 1,487   | 937            | 728               | 533                | 545                | 2,717      | 6,947   |
| 109,758 | 937            | 728               | 533                | 545                | 2,717      | 115,218 |

באור 21: - מכשירים פיננסיים - המשך

## ג. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

ליום 31 בדצמבר 2021:

| סה"כ               | לא הצמדה       | צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח | צמוד למדד תשומות הבניה |                                 |
|--------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| <b>נכסים:</b>      |                |                                  |                        |                                 |
| 156,467            | 156,467        | --                               | --                     | מזומנים ושווי מזומנים           |
| 13,481             | 13,481         | --                               | --                     | פקדונות לזמן קצר                |
| 54,464             | 54,464         | --                               | --                     | ניירות ערך סחירים               |
| 37,847             | 5,451          | --                               | 32,396                 | לקוחות והכנסות לקבל             |
| 2,224              | 2,224          | --                               | --                     | חייבים והלוואות                 |
| <u>264,483</u>     | <u>232,087</u> | <u>--</u>                        | <u>32,396</u>          |                                 |
| <b>התחייבויות:</b> |                |                                  |                        |                                 |
| 89,862             | 37,448         | --                               | 52,414                 | קבלנים וספקים                   |
| 7,241              | 5,947          | 1,294                            | --                     | זכאים ויתרות זכות               |
| 4,472              | --             | 4,472                            | --                     | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |
| <u>101,575</u>     | <u>43,395</u>  | <u>5,766</u>                     | <u>52,414</u>          |                                 |

ליום 31 בדצמבר 2020:

| סה"כ               | לא הצמדה       | צמוד למדד המחירים לצרכן אלפי ש"ח | צמוד למדד תשומות הבניה |                                 |
|--------------------|----------------|----------------------------------|------------------------|---------------------------------|
| <b>נכסים:</b>      |                |                                  |                        |                                 |
| 155,972            | 155,972        | --                               | --                     | מזומנים ושווי מזומנים           |
| 14,150             | 14,150         | --                               | --                     | פקדונות לזמן קצר                |
| 37,164             | 37,164         | --                               | --                     | ניירות ערך סחירים               |
| 25,668             | 8,978          | --                               | 16,690                 | לקוחות והכנסות לקבל             |
| 6,196              | 6,196          | --                               | --                     | חייבים והלוואות                 |
| <u>239,150</u>     | <u>222,460</u> | <u>--</u>                        | <u>16,690</u>          |                                 |
| <b>התחייבויות:</b> |                |                                  |                        |                                 |
| 102,825            | 53,647         | --                               | 49,178                 | קבלנים וספקים                   |
| 6,704              | 5,446          | 1,258                            | --                     | זכאים ויתרות זכות               |
| 4,221              | --             | 4,221                            | --                     | התחייבויות לזמן ארוך בגין חכירה |
| <u>113,750</u>     | <u>59,093</u>  | <u>5,479</u>                     | <u>49,178</u>          |                                 |

ד. שווי הוגן

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים חובה, השקעה בבטוחות סחירות, התחייבויות לספקים וקבלנים וזכאים ויתרות זכות תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

באור 21: - מכשירים פיננסיים – המשך

ה. סווג מכשירים פיננסיים לפי מדרג שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים המוצגים בדוח על המצב הכספי לפי שווי הוגן מסווגים לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.  
 רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.  
 רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

להלן פירוט המכשירים הפיננסיים של החברה הנמדדים בשווי הוגן לפי רמות:

| רמה 3 | רמה 2    | רמה 1 |
|-------|----------|-------|
|       | אלפי ש"ח |       |

ליום 31 בדצמבר 2021:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

|        |    |       |
|--------|----|-------|
| 54,464 | -- | --    |
| --     | -- | 4,377 |

ניירות ערך סחירים

השקעות בחברות אחרות

ליום 31 בדצמבר 2020:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד:

|        |    |       |
|--------|----|-------|
| 37,164 | -- | --    |
| --     | -- | 3,283 |

ניירות ערך סחירים

השקעות בחברות אחרות

ו. מבחני רגישות בגין שינויים בגורמי השוק

| 31 בדצמבר |      |
|-----------|------|
| 2021      | 2020 |
| אלפי ש"ח  |      |

מבחני רגישות לשינויים במדד תשומות הבניה:

רווח (הפסד) מהשינוי:

|       |       |
|-------|-------|
| (601) | (975) |
| 601   | 975   |

עליית מדד של 3%

ירידת מדד של 3%

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.

מבחני הסיכון לחשיפה למדד תשומות הבניה התבססו על שינויים אפשריים במדד.

באור 22: - התחייבויות תלויות, שעבודים והתקשרויות

א. הליכים משפטיים

נגד החברה הוגשו תביעות שונות בעיקר בגין ליקויי בנייה ואיחורים במסירת דירות בסך כולל של כ- 9.1 מיליוני ש"ח. התביעות נמצאות בשלבי דיון שונים בבתי משפט.

להערכת הנהלת החברה, ההפרשות לאחריות ולתביעות משפטיות, הכלולות בדוחות הכספיים, מספיקות לכיסוי עלות התיקונים הצפויה ואיחור במסירת הדירות כתוצאה מתביעות אלו.

ב. ערבויות ובטחונות

במסגרת פעילותה של החברה בביצוע עבודות בנייה נדרשת החברה לעיתים להמציא לצדדים שלישיים ערבויות מסוגים שונים כגון: ערבויות ביצוע, ערבויות לטיב העבודות, ערבויות כנגד קבלת מקדמה ממזמין העבודה וכו'. כמו כן, נדרשת החברה במכרזים מסוימים להמציא ערבויות להבטחת השתתפותה במכרזים אלו.

להלן הרכב הערבויות הבנקאיות שהועמדו להבטחת תשלומים, טיב העבודות, ביצוען ומקדמות שנתקבלו בגינן:

| 31 בדצמבר      |                |                    |
|----------------|----------------|--------------------|
| 2020           | 2021           |                    |
| אלפי ש"ח       |                |                    |
| 53,902         | 75,502         | בגין ביצוע העבודות |
| 49,264         | 52,866         | בגין טיב העבודות   |
| <u>103,166</u> | <u>128,368</u> |                    |

1. להבטחת האשראי שהתקבל מהבנקים כאמור לעיל, משכנה החברה את זכויותיה החוזיות ממזמיני העבודה וכן שיעבדה פקדונות בנקאיים בסך של כ- 12,832 אלפי ש"ח (בשנת 2020 כ- 13,511 אלפי ש"ח).

2. להבטחת אשראי ספקים שיעבדה החברה עגורן צריח וזכויותיה בו.

ג. התקשרויות

לגבי התקשרויות עם בעלי עניין ראה באור 26 להלן.  
לגבי התקשרויות לביצוע פרויקטים ראה באור 10ה' לעיל.

באור 23: - הון

א. הון מניות

| 31 בדצמבר    |              |              |              |                                  |
|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------------------|
| 2020         | 2021         | 2020         | 2021         |                                  |
| מונפק ונפרע  | רשום         | מונפק ונפרע  | רשום         |                                  |
| אלפי ש"ח     |              |              |              |                                  |
| <u>1,000</u> | <u>1,000</u> | <u>1,000</u> | <u>1,000</u> | מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.ג. כ"א |

ב. זכויות הנלוות למניות

מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ג. דיבידנד

בשנת 2021 שילמה החברה דיבידנד בסך 10,000 אלפי ש"ח לבעלי מניותיה. בשנת 2020 שולם דיבידנד בגובה 18,000 אלפי ש"ח.

באור 24: - עלות העבודות שבוצעו

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |         |         |            |
|------------------------------|---------|---------|------------|
| 2019                         | 2020    | 2021    |            |
| אלפי ש"ח                     |         |         |            |
| 66,873                       | 82,706  | 49,562  | חומרי בניה |
| 190,001                      | 188,574 | 180,499 | קבלני משנה |
| 36,935                       | 39,387  | 41,839  | שכר ונלוות |
| 2,676                        | 2,365   | 1,869   | פחת        |
| 27,745                       | 35,846  | 31,936  | אחרות      |
| 324,230                      | 348,878 | 305,705 |            |

באור 25: - פרטים נוספים לסעיפי רווח והפסד

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |        |        |                          |
|------------------------------|--------|--------|--------------------------|
| 2019                         | 2020   | 2021   |                          |
| אלפי ש"ח                     |        |        |                          |
| 5,813                        | 6,465  | 6,680  | א. הוצאות הנהלה וכלליות: |
| 484                          | 481    | 470    | שכר ודמי ניהול           |
| 382                          | 338    | 280    | משרדיות ושרותי מיחשוב    |
| 748                          | 935    | 934    | אחזקת משרד ושכר דירה     |
| 42                           | 25     | 195    | שירותים מקצועיים         |
| 92                           | 175    | 203    | פרסום ושיווק             |
| 734                          | 761    | 807    | תקשורת                   |
| 238                          | 445    | 504    | ביטוחים                  |
| 1,180                        | 691    | 1,440  | פחת                      |
| 9,713                        | 10,316 | 11,513 | אחרות                    |

ב. הכנסות אחרות, נטו:

|    |     |    |                           |
|----|-----|----|---------------------------|
| 50 | 154 | -- | רווח הון ממימוש רכוש קבוע |
|----|-----|----|---------------------------|

ג. הוצאות מימון:

|     |       |     |                                       |
|-----|-------|-----|---------------------------------------|
| 155 | 225   | 262 | עמלות בנקאיות                         |
| 1   | --    | --  | ריבית לתאגידים בנקאיים                |
| 130 | 276   | 256 | ריבית בגין חכירה                      |
| --  | 1,064 | --  | שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך סחירים |
| 35  | 101   | 141 | ריבית למוסדות                         |
| 321 | 1,666 | 659 |                                       |

ד. הכנסות מימון:

|       |     |       |                                       |
|-------|-----|-------|---------------------------------------|
| 117   | 59  | 94    | ריבית מפקדונות בתאגידים בנקאיים       |
| 99    | 95  | 83    | ריבית מחברה קשורה                     |
| 237   | 364 | 724   | ריבית ודיבידנד מניירות ערך סחירים     |
| 1,871 | --  | 5,061 | שינוי בשווי הוגן של ניירות ערך סחירים |
| 2,324 | 518 | 5,962 |                                       |

באור 25: - פרטים נוספים לסעיפי רווח והפסד - המשך

ה. מידע נוסף על הכנסות- לקוחות עיקריים:

להלן פירוט לקוחות עיקריים של החברה בתחום ביצוע עבודה הבנייה האחראים, כל אחד, ל-10% ומעלה מסך ההכנסות המדווחות בדוחות הכספיים (לגבי התקשרויות עם הלקוחות לביצוע הפרויקטים ראה באור 10' לעיל):

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |      |      |         |
|------------------------------|------|------|---------|
| 2019                         | 2020 | 2021 |         |
| אחוזים מסך ההכנסות           |      |      |         |
| 12                           | 24   | 18   | לקוח א' |
| --                           | 12   | 22   | לקוח ב' |
| 12                           | 20   | 15   | לקוח ג' |
| 12                           | 11   | 7    | לקוח ד' |
| 10                           | 14   | 11   | לקוח ה' |
| 10                           | 11   | 7    | לקוח ו' |
| 23                           | 6    | 3    | לקוח ז' |
| 11                           | --   | --   | לקוח ח' |
| 11                           | --   | --   | לקוח ט' |

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

ליום 31 בדצמבר, 2021:

| חברות אחיות<br>וצדדים<br>קשורים | בעלי שליטה<br>אלפי ש"ח |                   |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|
| 348                             | --                     | חייבים והלוואות   |
| 87                              | 2,630                  | ספקים וקבלנים     |
| --                              | 1,390                  | זכאים ויתרות זכות |

ליום 31 בדצמבר, 2020:

| חברות אחיות<br>וצדדים<br>קשורים | בעלי שליטה<br>אלפי ש"ח |                   |
|---------------------------------|------------------------|-------------------|
| 762                             | --                     | חייבים והלוואות   |
| 133                             | 5,936                  | ספקים וקבלנים     |
| --                              | 1,026                  | זכאים ויתרות זכות |

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ב. הטבות בגין אנשי מפתח ניהוליים (לרבות דירקטורים)

| לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר |       |       |                                        |
|------------------------------|-------|-------|----------------------------------------|
| 2019                         | 2020  | 2021  |                                        |
| אלפי ש"ח                     |       |       |                                        |
| 2,272                        | 2,127 | 2,491 | דמי ניהול ושכר לבעל עניין המועסק בחברה |
| 141                          | 112   | 122   | אחזקת רכב - בעל עניין                  |
| 530                          | 600   | 600   | שכר דירקטור שאינו מועסק בחברה          |
| 1                            | 1     | 1     | מספר בעלי העניין המועסקים בחברה        |
| 1                            | 1     | 1     | מספר הדירקטורים שאינם מועסקים בחברה    |

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

31 בדצמבר, 2021:

| חברות אחיות<br>וצדדים<br>קשורים | בעלי שליטה |                          |
|---------------------------------|------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח                        |            |                          |
| 428                             | --         | עלות עבודות בביצוע       |
| --                              | 2,688      | הוצאות הנהלה וכלליות (*) |
| 83                              | --         | הכנסות מימון             |

31 בדצמבר, 2020:

| חברות אחיות<br>וצדדים<br>קשורים | בעלי שליטה |                          |
|---------------------------------|------------|--------------------------|
| אלפי ש"ח                        |            |                          |
| 214                             | --         | עלות עבודות בביצוע       |
| --                              | 2,797      | הוצאות הנהלה וכלליות (*) |
| 95                              | --         | הכנסות מימון             |

(\*) למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ב' לעיל.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ג. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ליום 31 בדצמבר, 2019:

| חברות אחיות<br>וצדדים<br>קשורים | בעלי שליטה<br>אלפי ש"ח |                                     |
|---------------------------------|------------------------|-------------------------------------|
| 564                             | --                     | עלות עבודות בביצוע                  |
| 80                              | --                     | עלות עבודות בביצוע -דמי שכירות ציוד |
| --                              | 3,520                  | הוצאות הנהלה וכלליות (*)            |
| 99                              | --                     | הכנסות מימון                        |

(\*) למעט תגמול והטבות לבעלי עניין ואנשי מפתח ניהוליים המפורטים בסעיף ב' לעיל.

ד. התקשרויות

החברה קשורה בהסכם עם אחד מבעלי השליטה, צ.מ.ח. המרמן בע"מ (להלן: "צ.מ.ח."), לפיו תשתתף החברה בהוצאות הנהלה וכלליות של צ.מ.ח. בהתאם ליחס מחזור ההכנסות השנתי של החברה ביחס למחזור הכנסותיה של צ.מ.ח.

בשנים 2021, 2020 ו-2019 נשאה החברה בהוצאות הנהלה וכלליות בסך של כ- 2,688 אלפי ש"ח, כ- 2,797 אלפי ש"ח וכ- 3,350 אלפי ש"ח בהתאמה.

כמו כן נקבע כי בגין כהונתו של נושא משרה בצ.מ.ח. כדירקטור בחברה, זכאית צ.מ.ח. לדמי ניהול חודשיים בסך של 50 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ.

ה. הסכם העסקה

החברה קשורה בהסכם ניהול עם בעלת שליטה בחברה (להלן: "בעלת השליטה"), לפיו תעניק בעלת השליטה שירותי ניהול לחברה באמצעות בעל מניותיה (להלן "המנכ"ל"), בתפקיד מנכ"ל החברה.

בחודש מאי 2019, עודכנו הוראות הסכם הניהול המקורי והוסדרו תנאי אספקת שירותי הניהול על ידי בעלת השליטה. בהתאם להסכם הניהול המעודכן, זכאי המנכ"ל המועסק בחברה לסכומים ולתנאים המפורטים להלן;

1. תשלום חודשי בסך של 100 אלפי ש"ח החל מחודש מרץ 2019. התמורה החודשית תשלום באופן הבא:

א. תלוש שכר למנכ"ל בסך של 6 אלפי ש"ח (על פי דרישת רשם הקבלנים)..

ב. תשלום בסך של 94 אלפי ש"ח לבעלת השליטה כנגד חשבונית מס בתוספת מע"מ כחוק.

מדי שנה בחודש ינואר תעודכן התמורה החודשית על בסיס הצמדה למדד המחירים לצרכן כאשר מדד הבסיס הינו מדד חודש נובמבר, 2018.

2. החזר הוצאות שיוציא המנכ"ל במסגרת עבודתו עבור החברה, לרבות אש"ל (כנגד קבלות) והחזר הוצאות טלפון נייד. החברה תגלם את המס בגין אותם התשלומים שיש צורך בגילומם על מנת להשיב את מלוא הסכומים שיוצאו בפועל.

3. החברה תעמיד לרשותו של המנכ"ל רכב לצורכי עבודתו ותחליפו מידי 3 שנים. החברה תישא בכל ההוצאות הקשורות ברכב.

באור 26: - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין - המשך

ה. הסכם העסקה (המשך)

4. המנכ"ל יהיה זכאי ל- 28 ימי חופשה בשנה שישולמו לו דרך בעלת השליטה וכלולים בעלות הרשומה לעיל. היעדרות של מעל 28 ימי חופשה בשנה תגרום להפחתת דמי הניהול להם זכאית בעלת השליטה על פי הסכם זה בשיעור היחס בין מספר ימי ההיעדרות הנוספים לבין מספר ימי העבודה באותו חודש. ימי החופשה ניתנים לצבירה עד 140 יום, אך לא ניתנים לפדיון.

5. המנכ"ל יהיה זכאי ל- 30 ימי מחלה בשנה, הניתנים לצבירה, עד לכמות כוללת של 240 יום.

6. בנוסף לדמי הניהול המשולמים כאמור בסעיף 1 לעיל, תשלם החברה לבעלת השליטה מענק שנתי מהרווח לפני מס על פי דוחותיה הכספיים השנתיים של החברה באופן הבא בגין כל 6 מיליון ש"ח-מענק בגובה עלות של 1.25 משכורת חודשית (או חלק יחסי תגמול זה - בתחשיב לינארי). המענק השנתי ישולם בגין שנת 2018 ואילך.

תשלום המענק המדיד ישולם לבעלת השליטה בכפוף להתקיימותם של התנאים להלן:

- (1) החברה תציג רווח נקי מינימלי של 5 מיליון ש"ח;
- (2) בחוות דעת רואי החשבון המבקרים של החברה בדוח הכספי השנתי לשנת התגמול הרלוונטית לא נכללה הערת "עסק חי" ביחס לחברה.

המענק המדיד ישולם לא יאוחר ממועד תשלום דמי הניהול הראשונים שלאחר מועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים של החברה.